



**PUTUSAN**

**Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**PT. Batanghari Karya Mandiri**, berkedudukan di Kota Tangerang Selatan, beralamat di Ruko BSD, Blok RK, No 14, Sektor VII, Jalan Pahlawan Seribu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada David Rambang, S.H., Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum Ariano Sitorus, BAc, S.H., M.H., David Rambang, S.H. & Associates yang beralamat di Perkantoran ITC, Cempaka Mas, lantai 9, No. 16 A, Jalan Letjend. Suprpto, Sumur Batu, Jakarta Pusat. Berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 008/SK.IX/AD/2021 tanggal 25 September 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang tanggal 28 Oktober 2021 Nomor 577/SK.HUK/Perdata/2021/PN Srg sebagai **Penggugat**

**L a w a n :**

- 1. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., Cq PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., Kantor Cabang Serang**, berkedudukan di Serang, beralamat di Jalan Veteran, No. 49, Serang, Hadir kuasanya Eko Setyo Nugroho selaku Pimpinan Kantor Wilayah 14 PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. dalam hal ini memberikan kuasa kepada Praba Larasati, S.H., Dinda Sabrina, S.H., Lima Eka Nardho K., S.H., Elvandi Christian S., S.H., Fardanove Harsika, S.H. masing-masing merupakan pegawai PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk berdasarkan Surat Kuasa Nomor W14/12.1/2027/R, tanggal 13 Oktober 2021 sebagai **Tergugat**
- 2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Tangerang I**, berkedudukan di Kota Tangerang, beralamat di Jalan TMP taruna, RT.002 RW.009, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Banten, yang diwakili oleh Rofii Edy Purnomo selaku Plh. Direktur Hukum dan Humas

*Halaman 1 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



DJKN dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ririen Fransiska, Nural Fajri, Dwi Mulyani, Sri Henny Tresnaningsih, Syam Anugrah, Wulandari, Wahyu Kristianto, Ayu Nilamsari untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah DJKN Banten Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang I, beralamat di Jalan Taman Makam Pahlawan (TMP) Taruna, Tangerang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-586/MK.6/KN.8/2021, tanggal 3 November 2021 sebagai **Turut Tergugat I**

**3. Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang**, beralamat di Jalan H. Abdul Hamid, Kavling 8, Tigaraksa, kabupaten Tangerang, sebagai **Turut Tergugat II** ;

**4. Kepala kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan**, beralamat di Jalan Letnan Soetopo, BSD, Kota Tangerang Selatan, sebagai **Turut Tergugat III** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 27 September 2021 dalam Register Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg, berserta perubahan gugatannya tertanggal 20 Januari 2021, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. PENGGUGAT adalah suatu perusahaan kontraktor yang mengerjakan proyek-proyek pemerintah.
2. Pada tahun 2016 PENGGUGAT dan TERGUGAT mengadakan Perjanjian Kredit, PENGGUGAT selaku Debitur dan TERGUGAT selaku Kreditur, dimana Kredit tersebut digunakan oleh PENGGUGAT sebagai modal kerja untuk membiayai usaha kontraktor dimaksud.

*Halaman 2 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



3. Bahwa sekitar bulan Februari 2020 gelombang penyakit covid 19 (Corona) masuk dan telah menjangkit secara massive di Indonesia.
4. Bahwa akibat begitu banyak yang terjangkit dengan Covid 19 bahkan jumlah yang meninggal semakin tidak terkendalikan, pemerintah Indonesia dalam hal ini Bapak Presiden Joko Widodo telah menyatakan bahwa Indonesia dalam bencana kesehatan, yaitu pandemi penyakit covid 19.
5. Bahwa untuk mengatasi penyebaran Pandemi Covid 19 tersebut, Pemerintah telah mengambil kebijakan PPKM di hampir seluruh wilayah Indonesia, dan akibat bencana tersebut sangat berpengaruh pada perekonomian Indonesia, termasuk usaha yang dijalankan oleh PENGGUGAT.
6. Bahwa penerimaan dari proyek-proyek yang dikerjakan oleh PENGGUGAT yang seharusnya diterima oleh PENGGUGAT harus tertunda, karena adanya kebijakan Refocusing Anggaran oleh Menteri Keuangan. Dimana APBN dan APBD sebagian besar difokuskan kepada penanganan Covid 19.
7. Bahwa akibat dari kebijakan tersebut menyebabkan ketidakmampuan PENGGUGAT dalam melaksanakan kewajibannya kepada TERGUGAT, sehingga akhirnya status pinjaman PENGGUGAT pada TERGUGAT dinyatakan macet.
8. Bahwa pada tanggal 23 September 2021 PENGGUGAT menerima surat dari TERGUGAT I, No.: RRW14/1/2511/R, tertanggal 22 September 2021 yang intinya menyampaikan bahwa berdasarkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Hak Tanggungan Nomor: S-1644/WKN.06/KNL.02/2021, tertanggal 20 September 2021 dari TURUT TERGUGAT I, TERGUGAT akan melelang asset-asset PENGGUGAT yang menjadi jaminan pada TERGUGAT I pada hari Rabu, tanggal 29 September 2021.
9. Bahwa di dalam surat tersebut TERGUGAT I juga menyampaikan nilai limit yang ditentukan atas jaminan-jaminan tersebut sebagai berikut:

*Halaman 3 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



- a. Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan SHM No. 150/Talagasari, luas 2805 M2, tercatat atas nama Leo Budi Satria Ginting dan Eddy Salomon Ginting, terletak di Desa Talagasari, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan Jalan Gatot subroto No. 15, Desa Telaga Sari, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, dengan **Nilai Limit Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah)**. (“Jaminan Cikupa”)
  - b. Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan SHM No.: 2143/Lengkong Wetan, luas 49 M2, tercatat atas nama Leo Budi Satria Ginting dan Eddy Salomon Ginting, terletak di Blok RK, No. 13, setempat dikenal dengan Jalan Pahlawan Seribu, Blok RK No.13, Ruko BSD, Sektor VII, Kelurahan Lengkong Wetan, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, dengan **Nilai Limit Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta Rupiah)**. (“Jaminan Ruko BSD No. 13”)
  - c. Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan SHM No.: 01513/Lengkong Wetan, luas 62 M2 tercatat atas nama Leo Budi S Ginting, terletak di Jalan Pahlawan Seribu, Blok RK No.14, Ruko BSD, Sektor VII, Kelurahan Lengkong Wetan, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten dengan **Nilai Limit Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta Rupiah)**. (“Jaminan Ruko BSD No. 14”)
10. Bahwa berdasarkan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit, No. (07)2016/SGC/8.0/033 SKK No.: SRG/07/115/R, tertanggal 27 September 2018 dinyatakan Nilai Taksasi atas jaminan-jaminan tersebut, masing-masing sebesar:
- a. Jaminan Cikupa dengan Nilai Taksasi

Tanah	: Rp. 20.196.000.000,-
Bangunan	: Rp. 912.690.900,-
Gudang	: Rp. 490.840.900,-



Jumlah total Nilai Taksasi sebesar Rp. 21.599.531.800,- (dua puluh satu milyar lima puluh sembilan puluh sembilan lima ratus tiga puluh satu delapan ratus Rupiah)

- b. Jaminan Ruko BSD No. 13 dengan Nilai Taksasi Rp. 2.821.700.000,- (dua milyar delapan ratus dua puluh satu tujuh ratus ribu rupiah)
- c. Jaminan Ruko BSD No. 14 dengan Nilai Taksasi Rp. 1.716.000.000,- (satu milyar tujuh ratus enam belas juta Rupiah)

11. Bahwa Nilai Limit yang ditetapkan oleh TERGUGAT atas jaminan-jaminan dimaksud ternyata jauh lebih rendah dari Nilai Taksasi yang dilakukan oleh TERGUGAT pada tahun 2018 tersebut di atas, apalagi jika dibandingkan dengan harga/nilai pasar saat ini pasti di atas Nilai Taksasi tersebut, yaitu masing-masing sebesar:

- a. Nilai Pasar Jaminan Cikupa, sebesar Rp. 27.000.000.000,- (dua puluh tujuh milyar Rupiah)
- b. Nilai Pasar Jaminan Ruko BSD No. 13, sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar Rupiah)
- c. Nilai Pasar Jaminan Ruko BSD No. 14, sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta Rupiah)

12. Bahwa penetapan Nilai Limit tersebut bukan saja jauh lebih rendah dari Nilai Taksasi dan juga lebih rendah dari Nilai yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, dimana apabila Jaminan-Jaminan dimaksud dilelang dengan Nilai Limit tersebut akan menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, karena tidak cukup untuk menutup hutang PENGGUGAT pada TERGUGAT, dan PENGGUGAT tetap akan menyisakan hutang kepada TERGUGAT, dimana hal ini sangat tidak adil bagi PENGGUGAT.

13. Bahwa PENGGUGAT memahami TERGUGAT memiliki kewenangan untuk menentukan Nilai Limit, akan tetapi Nilai limit tersebut harus memperhatikan juga kepatutan, kewajaran dan keadilan bagi kepentingan PENGGUGAT selaku pemilik barang.

14. Bahwa dengan kewenangan dalam menentukan Nilai Limit Jaminan yang diberikan kepada TERGUGAT tersebut berdampak pada hasil

*Halaman 5 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



penilaian yang subjektif atas Nilai Limit Jaminan-Jaminan dimaksud, karena undang-undang tidak memberikan kewenangan kepada PENGUGAT untuk ikut menentukan Nilai Limit dan juga tidak ada kewajiban bagi TERGUGAT untuk meminta masukan dari PENGUGAT terkait dengan proses penentuan Nilai Limit Jaminan-Jaminan tersebut termasuk dalam menentukan pihak penilai yang ditunjuk. Hal ini menimbulkan rasa ketidakadilan bagi PENGUGAT selaku Debitur dan pemilik barang.

15. Bahwa penetapan Nilai Limit tersebut sangat tidak logis, mengingat pada tahun 2018 hasil penilaian/taksasi TERGUGAT atas Jaminan-Jaminan tersebut Lebih tinggi dari Nilai Limit yang ditetapkan saat ini, padahal sudah menjadi pengetahuan umum bahwa harga tanah setiap tahun selalu naik.
16. Bahwa untuk menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT, PENGUGAT terus berupaya mencari pembeli atas Jaminan-Jaminan tersebut, dan ada beberapa pihak yang telah berminat akan tetapi menyatakan mundur karena ternyata melihat iklan pada website TURUT TERGUGAT I dimana Jaminan-Jaminan tersebut akan dilelang dengan harga yang murah.
17. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang menetapkan Nilai/Harga limit yang rendah tersebut telah melanggar asas kewajaran dan kepatutan, serta bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT untuk mengoptimalkan harga jual lelang, akibatnya perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar Rupiah).
18. Dengan demikian terbukti perbuatan TERGUGAT tersebut adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara (onrechmatige daad).
19. Untuk memberikan kepastian kepada PENGUGAT bahwa selama proses gugatan a quo, TERGUGAT tidak melakukan tindakan-tindakan yang dapat semakin merugikan PENGUGAT, dan agar gugatan ini

*Halaman 6 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



tidak sia-sia, maka cukup alasan agar terhadap Jaminan-Jaminan tersebut diletakkan sita jaminan.

Berdasarkan hal-hal di atas, Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, **PENGGUGAT** mohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

## Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum; (*onrechtmatige daad*);
3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil kepada PENGGUGAT sebesar sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar Rupiah).
4. Menyatakan batal Lelang yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I, atas Jaminan-Jaminan sebagai berikut:
  - a. Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan SHM No. 150/Talagasari, luas 2805 M2, tercatat atas nama Leo Budi Satria Ginting dan Eddy Salomon Ginting, terletak di Desa Talagasari, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan Jalan Gatot subroto No. 15, Desa Telaga Sari, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten.
  - b. Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan SHM No.: 2143/Lengkong Wetan, luas 49 M2, tercatat atas nama Leo Budi Satria Ginting dan Eddy Salomon Ginting, terletak di Blok RK, No. 13, setempat dikenal dengan Jalan Pahlawan Seribu, Blok RK No.13, Ruko BSD, Sektor VII, Kelurahan Lengkong Wetan, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten.
  - c. Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan SHM No.: 01513/Lengkong Wetan, luas 62 M2 tercatat atas nama Leo Budi S Ginting, terletak di Jalan Pahlawan Seribu, Blok RK No.14, Ruko

*Halaman 7 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



BSD, Sektor VII, Kelurahan Lengkong Wetan, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten.

5. Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk bersama-sama PENGGUGAT menunjuk Appraisal Independen guna menetapkan Nilai Limit yang wajar atas Jaminan-Jaminan yang akan dilelang berdasarkan pada peraturan-peraturan dan norma-norma yang berlaku.
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan atas tanah dan bangunan, sebagai berikut:
  - a. Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan SHM No. 150/Talagasari, luas 2805 M2, tercatat atas nama Leo Budi Satria Ginting dan Eddy Salomon Ginting, terletak di Desa Talagasari, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan Jalan Gatot subroto No. 15, Desa Telaga Sari, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten.
  - b. Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan SHM No.: 2143/Lengkong Wetan, luas 49 M2, tercatat atas nama Leo Budi Satria Ginting dan Eddy Salomon Ginting, terletak di Blok RK, No. 13, setempat dikenal dengan Jalan Pahlawan Seribu, Blok RK No.13, Ruko BSD, Sektor VII, Kelurahan Lengkong Wetan, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten.
  - c. Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan SHM No.: 01513/Lengkong Wetan, luas 62 M2 tercatat atas nama Leo Budi S Ginting, terletak di Jalan Pahlawan Seribu, Blok RK No.14, Ruko BSD, Sektor VII, Kelurahan Lengkong Wetan, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten.
7. Memerintahkan TURUT TERGUGAT I untuk menarik/menurunkan pengumuman atas lelang Jaminan-Jaminan tersebut di atas.
8. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tidak melakukan tindakan-tindakan yang dapat mengalihkan hak kepemilikan atas Jaminan-Jaminan tersebut.
9. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III untuk tunduk dan patuh pada putusan.

*Halaman 8 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Membebaskan biaya-biaya perkara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku kepada TERGUGAT

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan **Penggugat** hadir menghadap kuasanya ;

**Tergugat** hadir Kuasanya ;

**Turut Tergugat I** hadir kuasanya ;

**Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III** : Tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut berdasarkan relaas panggilan tertanggal 17 Januari 2022, 7 Oktober 2022, 11 Oktober 2022 dan 8 November 2022, sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yuliana, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Serang sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Penunjukan Mediator tanggal 18 November 2021 dan berdasarkan laporan dari Mediator tanggal 6 Januari 2022, ternyata upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena proses mediasi tidak berhasil, maka Majelis Hakim menyatakan pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan acara pembacaan surat gugatan;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut oleh karena ada para pihak yang tidak hadir dipersidangan dan tidak bisa diminta persetujuannya untuk melakukan persidangan secara elektronik, maka pemeriksaan dilanjutkan dengan secara offline (tatap muka) ;

*Halaman 9 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:  
Jawaban Tergugat :

**DALAM EKSEPSI**

**A. GUGATAN KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

1. Bahwa TERGUGAT **menolak dengan tegas** seluruh dalil-dalil PENGGUGAT , kecuali yang diyakini oleh TERGUGAT dan termasuk serta diuraikan sebagai bagian yang tidak dapat terpisahkan dari eksepsi ini.
2. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya menyampaikan keberatan terhadap nilai limit objek hak tanggungan yang dijaminan oleh PENGGUGAT pada TERGUGAT. Dapat TERGUGAT sampaikan bahwa berdasarkan Pasal 48 ayat (1) huruf a PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan:

*“Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 a ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:*

*a. Laporan hasil penilaian oleh Penilai*

*b. Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir;  
.....”*

3. TERGUGAT merupakan lembaga perbankan yang mempunyai kompetensi dalam bidangnya dan sudah jelas menjalankan prosedur sesuai dengan ketentuan, dalam hal ini terkait dengan penetapan nilai limit pada objek jaminan yang diikat Hak Tanggungan untuk setiap Debitur TERGUGAT dilaksanakan secara independen oleh Penilaian Pihak KJPP/ Appraisal Independen.
4. Bahwa dapat TERGUGAT sampaikan, penetapan nilai limit asset yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk diikat Hak Tanggungan

*Halaman 10 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



dilakukan oleh KJPP/ Appraisal Independen Rumolo, Charlie dan Rekan.

5. Oleh karena yang dipermasalahkan PENGGUGAT dalam gugatan adalah terkait Penetapan Nilai Limit Objek Lelang yang merupakan hasil penilaian Pihak KJPP/ Appraisal Independen Rumolo, Charlie dan Rekan, maka sangat tidak adil apabila PIHAK KJPP/ Appraisal Independen, Rumolo, Charlie dan Rekan tidak ditarik sebagai PIHAK untuk didengar keterangan dan pendapatnya dalam perkara *a quo* berdasarkan prinsip hukum acara perdata yang menyatakan: Hakim harus mendengar keterangan para pihak (*Audi Et Alteram Partem*).
6. Selain itu, dapat TERGUGAT informasikan bahwa salah satu agunan yaitu SHM No.150/Talagasari atas nama Leo Budi Satria Ginting dan Eddy Salomon Ginting yang telah diikat Hak Tanggungan No.08258/2016 telah laku terjual sebagaimana risalah lelang No.475/23/2021 Tanggal 11 Oktober 2021 dengan pembeli atas nama Thio Keng Peng.
7. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka untuk lebih jelas dan terangnya perkara *a quo* seharusnya PENGGUGAT juga menarik Thio Keng Peng selaku pembeli atas risalah lelang No.475/23/2021 Tanggal 11 Oktober 2021.
8. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, menurut Yahya Harahap (hal. 811) menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain:
  - a. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
  - b. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
  - c. Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;
  - d. Gugatan mengandung cacat *obscuur libel* atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Halaman 11 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg



9. Menghadapi gugatan yang mengandung cacat formil, putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan:

“Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/ NO*).”

10. Selain itu, Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan:

“Agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (*plurium litis consortium*) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat.”

Bahwa atas uraian eksepsi tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang terhormat untuk menerima eksepsi TERGUGAT serta menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima (*niet onvankelijik verklaard*).

#### **B. GUGATAN TIDAK JELAS / KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT, kecuali yang diyakini oleh TERGUGAT dengan tegas dan termasuk serta diuraikan sebagai bagian yang tidak dapat terpisahkan dari eksepsi ini.
2. Bahwa gugatan yang diajukan PENGGUGAT tidak jelas/kabur karena PENGGUGAT menyatakan perkara *a quo* termasuk dalam perbuatan melawan hukum.
3. Bahwa, posita (*fundamentum petendi*) gugatan ini dianggap tidak terang, tidak lengkap dan tidak jelas (*obscuur libel*) sebab :

- a. Perkara ini adalah dalam kapasitas PENGGUGAT selaku DEBITUR yang tunduk pada Undang-undang Perbankan dan ketentuan lainnya, bahwa gugatan yang disampaikan oleh PENGGUGAT didasarkan pada adanya Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara PARA PIHAK sebagaimana dimaksud pada Perjanjian Kredit No. 2016/SGC/8.0/033 Tanggal 14 Juni 2016 beserta perubahannya. Pada gugatan pun PENGGUGAT

*Halaman 12 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



mengakui adanya Perjanjian Kredit dan sudah barang tentu termasuk pada hak TERGUGAT untuk melakukan lelang dan proses pendahulunya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- b. Tidak tepat dan sangat *absurd*, PENGGUGAT menggugat Perbuatan Melawan Hukum, sebab pokok masalah yang digugat adalah ketentuan dalam PERJANJIAN KREDIT yang seharusnya masuk ranah wanprestasi (Asuransi, Hak dan Kewajiban terkait dengan bunga, denda tunggakan termasuk proses lelang). Sehingga menurut TERGUGAT, PENGGUGAT telah mencampuradukkan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi.

Bahwa sehubungan dengan tidak jelas/kaburnya gugatan PENGGUGAT sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam eksepsi tersebut di atas mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan PENGGUGAT kecuali diakui secara tegas kebenarannya.
3. Sebagai bentuk informasi, TERGUGAT sampaikan sebagai berikut:
  - 3.1. Bahwa PENGGUGAT adalah Debitur TERGUGAT sejak tahun 2016.
  - 3.2. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT memiliki hubungan hukum kontraktual dalam bentuk pinjam meminjam sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit No. 2016/SGC/8.0/033 Tanggal 14 Juni 2016 beserta perubahan-perubahannya dengan maksimum kredit sebesar Rp.15.000.000.000,- (Lima Belas Milyar Rupiah) dengan jangka waktu 12 (Dua Belas) Bulan.

*Halaman 13 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



**3.3.** Bahwa atas Perjanjian Kredit tersebut, terdapat beberapa objek yang dijamin, diantaranya:

- Sebidang Tanah yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 15 Cikupa Desa Telagasari Kecamatan Cikupa Kabupaten Tangerang sebagaimana SHM No. 150/Talagasari tanggal 13 November 1996 an. Leo Budi Satria Ginting dan Eddy Salomon Ginting yang telah diikat Hak Tanggungan No.08258/2016.
- Sebidang Tanah yang terletak di Jl. Pahlawan Seribu Blok.RK.14, Ruko BSD, Sektor VII, Kel. Lengkong Wetan, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten sebagaimana SHM No. 1513/Lengkong Wetan tanggal 31 Oktober 2007 an. Leo Budi S. Ginting yang telah diikat Hak Tanggungan No.6322/2016.
- Sebidang Tanah yang terletak di Jl. Pahlawan Seribu Blok RK.13, Ruko BSD, Sektor VII, Kel.Lengkong Wetan, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten sebagaimana SHM No.2143/Lengkong Wetan Tanggal 05 Juni 2015 an. Leo Budi Satria Ginting dan Eddy Salomon Ginting yang telah diikat Hak Tanggungan No. 6311/2016.

**3.4.** Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya secara tegas telah mengakui adanya utang piutang dengan TERGUGAT sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit dimaksud.

- 4.** Berkaitan dengan Point 3 tersebut di atas, PENGGUGAT telah menjadi Debitur TERGUGAT sejak Tahun 2016 sebagaimana Perjanjian Kredit No. 2016/SGC/8.0/033 Tanggal 14 Juni 2016 beserta perubahan-perubahannya dengan maksimum kredit sebesar Rp. 15.000.000.000,- (Lima Belas Milyar Rupiah) dengan jangka waktu 12 (Dua Belas) Bulan.
- 5.** Bahwa sehubungan dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, PENGGUGAT telah menerima dana tersebut dan sudah jelas pasti PENGGUGAT telah menikmati pencairan fasilitas kredit dari TERGUGAT, itu artinya PENGGUGAT harus

*Halaman 14 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



melaksanakan kewajibannya, yaitu dengan melakukan pembayaran angsuran tepat waktu. Hal ini sejalan dengan pengertian kredit sebagaimana dalam Pasal 1 Angka (11) UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyatakan:

*“(11) Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”*

Adanya Pasal tersebut di atas, jelas PENGGUGAT sudah semestinya melaksanakan kewajiban yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit No. 2016/SGC/8.0/033 Tanggal 14 Juni 2016 beserta perubahan-perubahannya dengan maksimum kredit sebesar Rp. 15.000.000.000,- (Lima Belas Milyar Rupiah) dengan jangka waktu 12 (Dua Belas) Bulan.

6. Bahwasanya Perjanjian Kredit No. 2016/SGC/8.0/033 Tanggal 14 Juni 2016 beserta perubahan-perubahannya tersebut telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT. Bahwa adanya penandatanganan PENGGUGAT pada perjanjian tersebut dapat diartikan bahwa PENGGUGAT mengetahui juga menyepakati isi Perjanjian tersebut. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPdata dinyatakan bahwa:

*“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;*

- 1) *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2) *Kecakapan untuk membuat surat perikatan;*
- 3) *Suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4) *Suatu sebab yang tidak terlarang.”*

Oleh karenanya, dapat disimpulkan bahwa:

- a) Pada Perjanjian Kredit tersebut telah terjadi adanya kesepakatan PARA PIHAK;
- b) Persetujuan tersebut di atas tidak dapat ditarik kembali selain



dengan kesepakatan para pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan tersebut harus dilakukan dengan itikad baik.

7. Pada faktanya, PENGGUGAT selama menjadi Debitur TERGUGAT kurang kooperatif karena tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya, padahal sebelumnya TERGUGAT pernah memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT agar ringan angsuran di masa pandemic Covid-19 dengan menyetujui adanya restrukturisasi kredit PENGGUGAT. Walaupun demikian, PENGGUGAT tetap tidak membayar hutangnya dan berkali-kali TERGUGAT melakukan teguran agar segera melakukan pembayaran angsuran atau melunasi, namun PENGGUGAT tidak juga melakukan pembayaran angsuran atau melunasi sebagaimana mestinya.
8. Dapat TERGUGAT sampaikan bahwasanya TERGUGAT sudah berkali-kali mengingatkan PENGGUGAT untuk melakukan pembayaran atas tunggakan PENGGUGAT dengan mengirimkan surat teguran kepada PENGGUGAT sebagaimana dalam:
  - a. Surat No. SRG/05/2319 Tanggal 03 September 2020 tentang Surat Peringatan Ke-1  
Merupakan teguran yang disampaikan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT yang pada intinya menyampaikan bahwa PENGGUGAT masih memiliki kewajiban angsuran kredit yang dimohonkan agar segera diselesaikan sampai dengan tanggal 20 September 2020.
  - b. Surat No. SRG/05/2775 Tanggal 12 Oktober 2020 tentang Surat Peringatan Ke-2  
Merupakan teguran yang disampaikan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT yang pada intinya menyampaikan bahwa PENGGUGAT masih memiliki kewajiban angsuran kredit yang dimohonkan agar segera diselesaikan sampai dengan tanggal 16 Oktober 2020.

*Halaman 16 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



c. Surat No. SRG/05/2951 Tanggal 03 November 2020 tentang Surat Peringatan Ke-3

Merupakan teguran yang disampaikan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT yang pada intinya menyampaikan bahwa PENGGUGAT masih memiliki kewajiban angsuran kredit yang dimohonkan agar segera diselesaikan sampai dengan tanggal 15 November 2020.

Bahwa dalam surat ini, TERGUGAT sudah mengingatkan PENGGUGAT untuk melunasi hutangnya pada TERGUGAT. TERGUGAT juga memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk menyelesaikan hutangnya melalui *second way out* agunan yaitu mencari calon pembeli potensial sebelum penyelesaian dengan proses lelang melalui KPKNL.

d. Surat No. RMV14/3.3/0021/R Tanggal 14 Januari 2021 tentang Surat Somasi Terakhir

Merupakan teguran yang disampaikan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT yang pada intinya menyampaikan bahwa PENGGUGAT masih memiliki kewajiban angsuran kredit yang dimohonkan agar segera diselesaikan sebelum tanggal 29 Januari 2021.

Melalui surat ini, TERGUGAT lagi-lagi mengingatkan PENGGUGAT untuk melunasi hutangnya pada TERGUGAT dan TERGUGAT akan melakukan proses lelang apabila PENGGUGAT tidak juga melunasi hutangnya.

9. Bahwa walaupun adanya surat teguran sebagaimana pada Point 7 tersebut di atas, PENGGUGAT tetap saja tidak melakukan pembayaran angsuran atau dengan kata lain WANPRESTASI kepada TERGUGAT.
10. Oleh karena PENGGUGAT tidak juga melunasi hutang-hutangnya tersebut, TERGUGAT pun mengajukan lelang atas objek jaminan PENGGUGAT dengan melakukan pemberitahuan lelang terlebih dahulu kepada PENGGUGAT sebagaimana Surat No. RRW14/1/2508/R

*Halaman 17 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



Tanggal 22 September 2021 tentang Pemberitahuan Lelang, Surat No. RRW14/1/1380/R Tanggal 16 Juni 2021 tentang Pemberitahuan Lelang, Surat No. RRW14/1/2078/R Tanggal 23 Agustus 2021 tentang Pemberitahuan Lelang.

11. Oleh karena objek jaminan di TERGUGAT telah diikat Hak Tanggungan, sebagaimana Pasal 6 UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan sbb:

“apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

Dalam Penjelasan Pasal dimaksud disebutkan :

*“hak untuk menjual objek Hak Tanggungan ...hak dimaksud didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan...”*

12. Hal tersebut diperkuat dengan adanya Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 47/2016, Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 104/2016, Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 48/2016, yang menyatakan:

*“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*

- a. *Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*  
b. *.....”*

13. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT

Halaman 18 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg



mengenai keberatan atas nilai limit lelang. Dapat TERGUGAT sampaikan terlebih dahulu pengertian Nilai Limit sebagaimana PMK No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah nilai minimal barang yang dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.

14. Berkaitan dengan penetapan Nilai Limit dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ditetapkan oleh Penjual berdasarkan penilaian dari Penilai Independen. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 47 dan 48 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut:

*"Pasal 47*

- (1) Setiap Pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.*
- (2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat 1 penetepannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.*
- (3) Ketentuan keharusan terdapat nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum/usaha swasta.*
- (4) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dicantumkan dalam Pengumuman Lelang....."*

*Pasal 48*

- (1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:*
  - a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
  - b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
  - c. harga perkiraan sendiri. ...."*

Jelas bahwa dalam pengumuman lelang dan juga surat pemberitahuan lelang pun sudah tercatat mengenai nilai limit atas objek lelang dan tidak ada keberatan yang disampaikan PENGGUGAT pada nilai limit tersebut.

selain itu, berkaitan dengan penetapan nilai limit berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, nilai limit ditetapkan oleh Penjual berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai independen yang dijamin kenetralannya dan professional dalam melaksanakan tugas



penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilai.

Dengan demikian, sangat jelas bahwa penentuan Nilai Limit yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah sah menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku.

15. Berkaitan dengan permintaan PENGGUGAT untuk diikutsertakan dalam penentuan nilai limit dapat TERGUGAT sampaikan bahwa dalam proses penilaian objek jaminan terdahulu, TERGUGAT telah mengikutsertakan PENGGUGAT hadir langsung ke lokasi jaminan bersama-sama dengan Pihak KJPP/ Appraisal Independen Rumolo, Charlie dan Rekan dalam rangka menjelaskan setiap rincian dari aset yang dinilai.
16. Dapat TERGUGAT sampaikan bahwa terdapat salah satu agunan PENGGUGAT yang telah laku terjual yaitu SHM No. 150/Talagasari sebagaimana Risalah Lelang No. 475/23/2021 Tanggal 11 Oktober 2021 dengan pembeli atas nama Thio Keng Peng.
17. Bahwa berdasarkan pada fakta-fakta di atas, dapat disimpulkan TERGUGAT sebagai Pihak Pemegang Hak Tanggungan mempunyai Dasar yang Kuat untuk melakukan lelang Jaminan yang akan dibuktikan dalam Jawaban replik maupun pembuktian.  
Atas dasar uraian-uraian diatas, bersama ini TERGUGAT mohon kehadiran Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa perkara ini agar berkenan memutus perkara sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT .
2. Menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) karena gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*).
3. Menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) karena gugatan tidak jelas/ kabur (*obscuur libel*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan dalil-dalil TERGUGAT.

*Halaman 20 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) karena gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*).
3. Menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) karena gugatan tidak jelas/ kabur (*obscuur libel*).
4. Menyatakan bahwa Perjanjian Kredit No. 2016/SGC/8.0/033 Tanggal 14 Juni 2016 beserta perubahannya adalah perjanjian yang sah dan mengikat.
5. Menyatakan TERGUGAT adalah Pihak yang memiliki itikad baik.
6. Menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT telah sah dilakukan.
7. Menyatakan pelaksanaan lelang atas objek jaminan PENGGUGAT telah sah dan mengikat.
8. Menolak sita jaminan terhadap:
  - a. Sebidang Tanah yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 15 Cikupa Desa Telagasari Kecamatan Cikupa Kabupaten Tangerang sebagaimana SHM No. 150/Talagasari tanggal 13 November 1996 an. Leo Budi Satria Ginting dan Eddy Salomon Ginting yang telah diikat Hak Tanggungan No.08258/2016.
  - b. Sebidang Tanah yang terletak di Jl. Pahlawan Seribu Blok.RK.14, Ruko BSD, Sektor VII, Kel. Lengkong Wetan, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten sebagaimana SHM No. 1513/Lengkong Wetan tanggal 31 Oktober 2007 an. Leo Budi S. Ginting yang telah diikat Hak Tanggungan No.6322/2016.
  - c. Sebidang Tanah yang terletak di Jl. Pahlawan Seribu Blok RK.13, Ruko BSD, Sektor VII, Kel.Lengkong Wetan, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten sebagaimana SHM No.2143/Lengkong Wetan Tanggal 05 Juni 2015 an. Leo Budi Satria Ginting dan Eddy Salomon Ginting yang telah diikat Hak Tanggungan No. 6311/2016.
9. Menghukum PENGGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap pelaksanaan lelang atas objek jaminan PENGGUGAT.

*Halaman 21 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



10. Menghukum PENGGUGAT membayar seluruh biaya perkara.  
Apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain mohon putusan  
seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Jawaban Turut Tergugat I :

**A. DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa dengan tegas TURUT TERGUGAT I menolak seluruh dalil/alasan dalam gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi Mohon Dikeluarkan sebagai Pihak dalam Perkara *A Quo*
  - 2.1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan KPKNL Tangerang I *in casu* Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Selanjutnya, dapat Turut Tergugat I jelaskan bahwa Turut Tergugat I melaksanakan lelang atas objek perkara *a quo* atas permohonan dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. *in casu* Tergugat I selaku Penjual.
  - 2.2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k PMK No. 213 Tahun 2020 diatur sebagai berikut:  
*“Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual.”*
  - 2.3. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan surat pernyataan Penjual *in casu* Tergugat tanggal 17 September 2021 yang pada pokoknya menyatakan Penjual *in casu* Tergugat akan bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul dari proses pelelangan objek perkara.
  - 2.4. Bahwa berkenaan dengan ketentuan dimaksud, maka Penggugat telah keliru dalam menarik Turut Tergugat I sebagai pihak yang

*Halaman 22 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



digugat pada perkara *a quo*, mengingat Penjual *in casu* Tergugat merupakan pihak yang bertanggung jawab terhadap gugatan yang diajukan kepada Turut Tergugat I terkait pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo*.

2.5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengeluarkan Turut Tergugat I dari perkara *a quo* dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas atau Kabur (*Obscuur Libel*)

3.1. Bahwa dalam merumuskan gugatan, suatu petitum harus didasari oleh adanya dalil-dalil tentang hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari petitum.

3.2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menunjukkan dan menjelaskan dasar serta alasan hukum mengenai dan bagaimana tindakan Turut Tergugat I tetapi Penggugat langsung memohon dalam petitum angka 4 agar Majelis Hakim : Menyatakan batal terhadap lelang barang jaminan yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I.

3.3. Bahwa berdasarkan uraian di atas, ternyata tidak ada kesesuaian sama sekali antara posita dan petitum dalam gugatan Penggugat khususnya yang menyangkut dan berkaitan dengan Turut Tergugat I, maka secara jelas dan nyata dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (*obscur libel*).

3.4. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 67/K/SIP/1975 tanggal 13 Mei 1975 menyatakan bahwa petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat (*obscur libel*), karenanya gugatannya tidak dapat diterima.

3.5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan

*Halaman 23 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**B. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan Turut Tergugat I dalam Eksepsi di atas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan (*mutatis mutandis*) yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini, dan Turut Tergugat I tetap menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I.
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Turut Tergugat I akan menyampaikan uraian dan penjelasan Dalam Pokok Perkara ini.
4. Bahwa Turut Tergugat I melaksanakan lelang atas barang jaminan tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
  - 4.1. Bahwa dasar hukum Turut Tergugat I melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat selaku Pemohon Lelang/Penjual adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No. 213 Tahun 2020").
  - 4.2. Bahwa Debitur *in casu* Penggugat telah memperoleh kredit dari Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 2016/SGC/8.0/033 tanggal 14 Juni 2016 dengan menjaminkan:
    - Sebidang tanah berikut bangunan sesuai SHM No. 150/Talagasari seluas 2.805 M2 atas nama Leo Budi Satria Ginting dan Eddy Salomon Ginting yang terletak di Desa Talagasari, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, setempat dikenal dengan Jalan Gatot Subroto No. 15 Desa Talagasari, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten.

Halaman 24 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg



- Sebidang tanah berikut bangunan sesuai SHM No. 2143/Lengkong Wetan seluas 49 M2 atas nama Leo Budi Satria Ginting dan Eddy Salomon Ginting yang terletak di Blok RK No. 13 setempat dikenal dengan Jalan Pahlawan Seribu, Blok RK 13 Ruko BSD Sektor VII, Kelurahan Lengkong Wetan, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten.
- Sebidang tanah berikut bangunan sesuai SHM No. 01513/Lengkong Wetan seluas 62 M2 atas nama Leo Budi S. Ginting yang terletak di Jalan Pahlawan Seribu, Blok RK 14 Ruko BSD Sektor VII, Kelurahan Lengkong Wetan, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten

**4.3.** Bahwa jaminan tersebut telah diikat dengan hak tanggungan oleh Tergugat dengan:

- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 08258/2016
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 104/2016 tanggal 27 Juni 2016
- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 6311/2016
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 48/2016 tanggal 14 Juli 2016
- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 6322/2016
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 47/2016 tanggal 14 Juli 2016

**4.4.** Bahwa ternyata Debitur *in casu* Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk mengangsur utangnya tersebut sebagaimana dalam perjanjian, yang hal ini juga telah diakui Penggugat dalam surat gugatan.

**4.5.** Bahwa oleh karena Debitur *in casu* Penggugat tidak dapat membayar angsuran utang kreditnya, maka Tergugat telah menyampaikan surat peringatan yaitu, Surat Peringatan ke-1 Nomor : SRG/05/2319 tanggal 3 September 2020, Surat Peringatan ke-2 Nomor : SRG/05/2775 tanggal 12 Oktober 2020, Surat Peringatan

*Halaman 25 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



ke-3 Nomor : SRG/05/2951 tanggal 3 November 2020, dan Surat Somasi Terakhir Nomor RMV14/3.3/0021/R tanggal 14 Januari 2021.

- 4.6. Bahwa kemudian Penggugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kreditnya dimaksud, meskipun telah diperingatkan dengan surat peringatan tersebut di atas.
- 4.7. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), dan SHT dan APHT sebagaimana tersebut di atas, Tergugat mengajukan permohonan lelang atas barang jaminan tersebut kepada Turut Tergugat I.
- 4.8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (1) PMK No. 213 Tahun 2020, menyebutkan bahwa Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang.
- 4.9. Bahwa Tergugat telah mengajukan permohonan lelang barang jaminan kepada Turut Tergugat I melalui surat nomor RRW14/1/2449/R tanggal 17 September 2021 hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang Eksekusi HT dan Surat Pengantar Penerbitan SKPT yang dilampiri dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang.
- 4.10. Bahwa Tergugat juga telah menyampaikan Surat Pernyataan Nilai Limit Nomor W14/5/1854/R tanggal 17 September 2021 atas objek jaminan *a quo* dan Surat Pernyataan tanggal 17 September 2021 bahwa kreditur bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana.
- 4.11. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 PMK No. 213 Tahun 2020 yang dengan tegas menyatakan bahwa "Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen

*Halaman 26 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

**4.12.** Bahwa setelah kelengkapan berkas dan permohonan lelang Tergugat memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, Turut Tergugat I kemudian menetapkan jadwal lelang melalui surat Kepala KPKNL Tangerang I Nomor: S-1644/ WKN.06/KNL.02/2021 tanggal 20 September 2021 hal Penetapan Hari/Tanggal Pelaksanaan Lelang Ulang Eksekusi Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 an. PT. Batanghari Karya Mandiri yang pada pokoknya berisi mengenai waktu rencana pelaksanaan lelang, membuat pengumuman lelang, dan hal-hal lain yang harus dilakukan Tergugat setelah penetapan jadwal lelang.

**4.13.** Bahwa terhadap rencana pelelangan terhadap barang jaminan di atas, juga telah diberitahukan oleh Tergugat kepada Debitur *in casu* Penggugat melalui surat Nomor : RRW14/1/2508/R tanggal 22 September 2021, RRW14/1/2509/R tanggal 22 September 2021, RRW14/1/2510/R tanggal 22 September 2021, RRW14/1/2511/R tanggal 22 September 2021, RRW14/1/2512/R tanggal 22 September 2021, dan RRW14/1/2513/R tanggal 22 September 2021, yang pada pokoknya menyampaikan kepada Debitur *in casu* Penggugat bahwa terhadap barang jaminan Debitur *in casu* Penggugat akan dilelang oleh Turut Tergugat I.

**4.14.** Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang dan sesuai dengan ketentuan Pasal 31 ayat (1) PMK No. 213 Tahun 2020, pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh:

- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No. 0645/SKPT/KAB/IX/2021 tanggal 7 September 2021, yang pada pokoknya menyatakan bahwa SHM No. 150, tercatat atas nama Leo Budi Satria Ginting dan Eddy Salomon Ginting dengan catatan dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.

*Halaman 27 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



08258/ 2016 tanggal 18 Agustus 2016 pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk., berkedudukan di Jakarta Pusat.

- Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan No. 1390/SKPT/2021 tanggal 2 Agustus 2021, yang pada pokoknya menyatakan bahwa SHM No. 02143, tercatat atas nama Leo Budi Satria Ginting dan Eddy Salomon Ginting dengan catatan dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 6311/ 2016 APHT No. 48/2016 tanggal 14 Juli 2016 yang dibuat oleh Aliyah Akmal, S.H. selaku PPAT. Atas nama PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk., berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat.
- Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan No. 1392/SKPT/2021 tanggal 2 Agustus 2021, yang pada pokoknya menyatakan bahwa SHM No. 01513, tercatat atas nama Leo Budi S. Ginting dengan catatan dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 6322/2016 APHT No. 47/2016 tanggal 14 Juli 2016 yang dibuat oleh Aliyah Akmal, S.H. selaku PPAT. Atas nama PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk., berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat.

**4.15.** Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) PMK No. 213 Tahun 2020 menyatakan pada pokoknya bahwa pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang oleh Penjual, maka pelaksanaan lelang atas barang jaminan juga telah diumumkan kepada khalayak umum oleh Tergugat melalui Surat Kabar Harian "Banten Pos" yang terbit pada hari Rabu, tanggal 22 September 2021 sebagai Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan.

**4.16.** Bahwa pelaksanaan lelang atas objek jaminan di atas telah dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Tangerang I pada tanggal 29 September 2021 sebagaimana dalam Risalah Lelang Nomor 475/23/2021 dengan hasil lelang laku terjual untuk SHM No.

*Halaman 28 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



150 sedangkan untuk SHM No. 02143 dan SHM No. 01513 tidak terjual.

5. Bahwa dapat terlihat jelas pelaksanaan lelang dimaksud telah mengikuti prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga lelang menjadi sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
6. Bahwa dikarenakan pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah telah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan pada Pasal 25 PMK No. 213 Tahun 2020, dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Administrasi Pengadilan, dinyatakan bahwa pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Jadi dengan demikian terhadap lelang yang dilakukan Turut Tergugat I tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.
7. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas terbukti bahwa petitum Penggugat angka 4 yang menyatakan untuk membatalkan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I dan petitum angka 7 yang memerintahkan untuk menarik/menurunkan pengumuman atas lelang jaminan-jaminan tersebut di atas merupakan alasan yang tidak berdasar sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

1. Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat I cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

*Halaman 29 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



2. Menyatakan pelaksanaan lelang tanggal 29 September 2021 dan produk hukum Risalah Lelang No. 475/23/2021 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;

3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini,

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

Menimbang, atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat/Turut Tergugat I juga telah mengajukan Duplik ;

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

1. Fotocopy Surat dari Tergugat kepada Penggugat Nomor RRW14/1/2512/R, tertanggal 22 September 2021, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit, Nomor (07).2016/SGC/8.0/033 SKK Nomor SRG/07/115/R, tanggal 27 September 2018, tidak ada aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Surat dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 23 September 2021, tidak ada aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Surat dari Tergugat kepada Penggugat, tertanggal 28 September 2021, tidak ada aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 87/PMK.07/2020 tentang Pengelolaan Dana Insentif Daerah Tambahan Tahun Anggaran 2020, berupa fotocopy dari fotocopy, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2020 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang

*Halaman 30 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan Untuk Penanganan Pandemi Corona Virus Disease 2019 (Covid 19) dan/atau Dalam Rangka Menghadapi Ancaman yang Membahayakan Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan Menjadi Undang-Undang, berupa fotocopy dari fotocopy, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-6;

7. Fotocopy Surat Edaran Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Nomor SE-2/PK/2021 tentang Penyesuaian Penggunaan Anggaran Transfer ke Daerah dan Dana Desa Tahun Anggaran 2021 untuk Penanganan Pandemi Corona Virus Disease 2019, tidak ada aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2021 tentang Penetapan Status Faktual Pandemi Corona Virus Disease 2019 (Covid 2019) di Indonesia, tidak ada aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Surat dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 1 September 2021 perihal Permohonan Relaksasi, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Surat dari Tergugat kepada Penggugat tertanggal 24 September 2021, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotocopy Ringkasan Eksekutif Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 POJK Stimulus (Dampak Covid 19), tidak ada aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 150, luas 2.805 M2, tercatat atas nama Leo Budi Satria Ginting dan Eddy Salomon Ginting, terletak di Desa Talagasari Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, tidak ada

*Halaman 31 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*

**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)



aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-12a;

13. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 2143, luas 49 M2, tercatat atas nama Leo Budi Satria Ginting dan Eddy Salomon Ginting, terletak di Blok RK, Nomor 13, Kelurahan Lengkong Wetan, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, tidak ada aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-12b;

14. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 01513, luas 62 M2, tercatat atas nama Leo Budi Satria Ginting, terletak di Kelurahan Lengkong Wetan, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, tidak ada aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-12c;

Menimbang bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi ;

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

1. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor 2016/SGC/8.0/033 Tanggal 14 Juni 2016, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotocopy SHM Nomor 01513/Lengkong Wetan Tanggal 31 Oktober 2007, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotocopy SHT Nomor 6322/2016 Tanggal 11 Agustus 2016, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Fotocopy SHM Nomor 2143/Lengkong Wetan Tanggal 5 Juni 2015, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotocopy SHT Nomor 6311/2016 Tanggal 11 Agustus 2016, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-5;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy Kutipan Risalah Lelang Nomor 475/23/2021 Tanggal 11 Oktober 2021, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Fotocopy Surat Nomor SRG/05/2319 Tanggal 3 September 2020 tentang Surat Peringatan Ke-1, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Fotocopy Surat Nomor SRG/05/2775 Tanggal 12 Oktober 2020 tentang Surat Peringatan Ke-2, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-8;
9. Fotocopy Surat Nomor SRG/05/2951 Tanggal 3 November 2020 tentang Surat Peringatan Ke-3, tidak ada aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-9;
10. Fotocopy Surat Nomor RMV14/3.3/0021/R Tanggal 14 Januari 2021 tentang Surat Somasi Terakhir, tidak ada aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-10;
11. Fotocopy Surat Nomor RRW14/3.3/1380/R Tanggal 16 Juni 2021 tentang Pemberitahuan Lelang ditujukan kepada Penggugat, berupa fotocopy dari fotocopy, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-11;
12. Fotocopy Surat Nomor RRW14/1/2078/R Tanggal 23 Agustus 2021 tentang Pemberitahuan Lelang ditujukan kepada Penggugat, tidak ada aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-12;
13. Fotocopy Surat Nomor RRW14/1/2510/R Tanggal 22 September 2021 tentang Pemberitahuan Lelang ditujukan kepada Sdr. Leo Budi Satria Ginting, tidak ada aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-13;
14. Fotocopy Surat Nomor RRW14/1/2509/R Tanggal 22 September 2021 tentang Pemberitahuan Lelang kepada Sdr. Eddy Salomon Ginting, tidak ada aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-14;

*Halaman 33 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



15. Fotocopy Surat Nomor RRW14/1/2512/R Tanggal 22 September 2021 tentang Pemberitahuan Lelang kepada Penghuni/ Pemilik Tanah dan Bangunan, tidak ada aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-15;
16. Fotocopy Surat Nomor RRW14/1/2511/R Tanggal 22 September 2021 tentang Pemberitahuan Lelang kepada Penghuni/ Pemilik Tanah dan Bangunan, berupa copy dari scan, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-16;
17. Fotocopy Surat Nomor RRW14/1/2513/R Tanggal 22 September 2021 tentang Pemberitahuan Lelang kepada Penghuni/ Pemilik Tanah dan Bangunan, tidak ada aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-17;
18. Fotocopy Surat Nomor RRW14/1/2508/R Tanggal 22 September 2021 tentang Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat, tidak ada aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-18;
19. Fotocopy Surat Nomor RRW14/1/2718/R Tanggal 12 Oktober 2021 tentang Pemberitahuan Hasil Lelang Jaminan kepada Sdr. Leo Budi Satria Ginting, tidak ada aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-19;
20. Fotocopy Surat Nomor RRW14/1/2717/R Tanggal 12 Oktober 2021 tentang Pemberitahuan Hasil Lelang Jaminan kepada Sdr. Eddy Salomon Ginting, tidak ada aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-20;
21. Fotocopy Surat Nomor RRW14/1/2716/R Tanggal 12 Oktober 2021 tentang Pemberitahuan Hasil Lelang Jaminan kepada Penggugat, berupa copy dari scan, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-21;
22. Fotocopy Surat Nomor RRW14/1/2715/R Tanggal 12 Oktober 2021 tentang Pemberitahuan Hasil Lelang Jaminan kepada Penggugat, tidak ada aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-22;

*Halaman 34 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



23. Fotocopy Foto kunjungan ke salah satu aset yang dijadikan objek jaminan Penggugat pada Tergugat, tidak ada aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-23;

24. Fotocopy Laporan Penilaian File Nomor 00119/2.0032-00/PI/07/0151/1/III/2021 BNI property milik Penggugat dengan KJPP Romulo, Charlie dan Rekan, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda T-24;

Menimbang bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi didalam perkara ini;

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

1. Fotocopy Surat Tergugat Nomor RRW14/1/2449/R tanggal 17 September 2021 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang Eksekusi HT dan Surat Pengantar Penerbitan SKPT, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan Nilai Limit Tergugat Nomor W14/5/1854/R tanggal 17 September 2021, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI-2;
3. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor 2016/SGC/8.0/033 tanggal 14 Juni 2016, berupa copy dari copy, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -3;
4. - Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 150/Talagasari, berupa copy dari copy, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -4a;  
- Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 2143/Lengkong Wetan, berupa copy dari copy, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -4b;

*Halaman 35 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



- Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 01513/Lengkong Wetan, berupa copy dari copy, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -4c;
- 5. - Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 08258/2016, berupa copy dari copy, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -5a;
  - Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 104/2016 tanggal 27 Juni 2016, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -5b;
  - Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 6311/2016, berupa copy dari copy, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -5c;
  - Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 48/2016 tanggal 14 Juli 2016, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -5d;
  - Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 6322/2016, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -5e;
  - Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 47/2016 tanggal 14 Juli 2016, berupa copy dari copy, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -5f;
- 6. - Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 0645/SKPT/KAB/IX/2021 tanggal 7 September 2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -6a;
  - Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1390/SKPT/2021 tanggal 2 Agustus 2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, berupa copy dari copy, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -6b;
  - Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1392/SKPT/2021 tanggal 2 Agustus 2021 yang diterbitkan oleh

*Halaman 36 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, berupa copy dari copy, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -6c;

7. - Fotocopy Surat Tergugat Nomor SRG/05/2319 tanggal 3 September 2020 perihal Surat Peringatan ke-1, berupa copy dari copy, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -7a;
  - Fotocopy Surat Tergugat Nomor SRG/05/2775 tanggal 12 Oktober 2020 perihal Surat Peringatan ke-2, berupa copy dari copy, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -7b;
  - Fotocopy Surat Tergugat Nomor SRG/05/2951 tanggal 3 November 2020 perihal Surat Peringatan ke-3, berupa copy dari copy, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -7c;
  - Fotocopy Surat Tergugat Nomor RMV14/3.3/0021/R tanggal 14 Januari 2021 perihal Surat Somasi Terakhir, berupa copy dari copy, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -7d;
8. Fotocopy Surat Pernyataan Tergugat tanggal 17 September 2021, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -8;
9. Fotocopy Surat Kepala KPKNL Tangerang I Nomor S-1644/WKN.06/KN.02/2021 tanggal 20 September 2021 hal Penetapan Hari/Tanggal Pelaksanaan Lelang Ulang Eksekusi Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 a.n. PT Batanghari Karya Mandiri, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -9;
10. - Fotocopy Surat Tergugat Nomor RRW14/1/2508/R tanggal 22 September 2021 hal Pemberitahuan Lelang, berupa copy dari copy, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -10a;
  - Fotocopy Surat Tergugat Nomor RRW14/1/2509/R tanggal 22 September 2021 hal Pemberitahuan Lelang, berupa copy dari copy,

*Halaman 37 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



- telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -10b;
- Fotocopy Surat Tergugat Nomor RRW14/1/2510/R tanggal 22 September 2021 hal Pemberitahuan Lelang, berupa copy dari copy, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -10c;
  - Fotocopy Surat Tergugat Nomor RRW14/1/2511/R tanggal 22 September 2021 hal Pemberitahuan Lelang, berupa copy dari copy, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -10d;
  - Fotocopy Surat Tergugat Nomor RRW14/1/2512/R tanggal 22 September 2021 hal Pemberitahuan Lelang, berupa copy dari copy, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -10e;
  - Fotocopy Surat Tergugat Nomor RRW14/1/2513/R tanggal 22 September 2021 hal Pemberitahuan Lelang, berupa copy dari copy, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -10f;
11. Fotocopy Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian "Banten Pos" yang terbit pada hari Rabu, tanggal 22 September 2021, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -11;
  12. Fotocopy Risalah Nomor 475/23/2021 tanggal 29 September 2021, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -12;
  13. Fotocopy Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda TTI -13;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi-saksi didalam perkara ini;

*Halaman 38 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **Dalam Eksepsi :**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi berupa:

1. GUGATAN KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*) karena terkait Penetapan Nilai Limit Objek Lelang merupakan hasil penilaian Pihak KJPP/ Appraisal Independen Rumolo, Charlie dan Rekan, maka PIHAK KJPP/ Appraisal Independen, Rumolo, Charlie dan Rekan seharusnya ditarik sebagai PIHAK dalam perkara *a quo*, juga Thio Keng Peng selaku pembeli atas risalah lelang No.475/23/2021 Tanggal 11 Oktober 2021.
2. GUGATAN TIDAK JELAS / KABUR (*OBSCUR LIBEL*), gugatan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi pokok masalah adalah ketentuan PERJANJIAN KREDIT yang seharusnya masuk ranah wanprestasi dan juga gugatannya tidak menunjukkan dan menjelaskan dasar serta alasan hukum tindakan perbuatan melawan hukum Turut Tergugat I

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I tentang Gugatan tidak jelas (*OBSCURE LIBEL*) menurut Majelis Hakim terlalu Prematur jika hal ini harus diputuskan dalam eksepsi karena hal ini baru dapat diketahui setelah pokok perkara diperiksa dan dapat diketahui hubungan hukum apa yang terjadi diantara para pihak dan itu menjadi beban pembuktian para pihak untuk membuktikannya dalam pokok perkara, sehingga eksepsi ini telah menjadi bagian materi pokok perkara dan menjadi tidak beralasan hukum haruslah ditolak ;

*Halaman 39 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



Menimbang, bahwa eksepsi tentang GUGATAN KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*), menurut Majelis Hakim apabila dicermati posita dan petitum Penggugat dalam gugatannya menyampaikan keberatan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap nilai limit objek hak tanggungan yang dijamin oleh Penggugat kepada Tergugat (*Posita angka 11, 12, 14, 15, 17 dan petitum angka 5*) ;

Menimbang, bahwa jika keberatan /posita dan petitum gugatan ini dihubungkan dengan ketentuan Pasal 48 ayat (1) huruf a PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan: "Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 a ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- a. Laporan hasil penilaian oleh Penilai
  - b. Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir;
- maka berdasarkan ketentuan tersebut penetapan nilai limit asset yang diajukan oleh Penggugat untuk diikat Hak Tanggungan telah dilakukan oleh Tergugat bersama pihak lain yang ikut menentukan nilai limit asset tersebut yaitu KJPP/ Appraisal Independen Rumolo, Charlie dan Rekan,

Menimbang, bahwa jika yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah terkait masalah Penetapan Nilai Limit Objek Lelang, berdasarkan ketentuan Pasal 48 ayat (1) huruf a PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan: "Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 a ayat (1), ternyata dalam penentuan nilai limit asset objek yang akan dijual lelang, Tergugat tidak sendiri sebagai pihak yang menentukan nilai limit Objek Lelang, karena harus juga melibatkan pihak penilai dari KJPP/ Appraisal Independen Rumolo, Charlie dan Rekan sebagaimana ketentuan tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan demikian apabila dalil Pengugat terkait masalah Penetapan Nilai Limit Objek Lelang lebih tepat apabila pihak KJPP/ Appraisal Independen, Rumolo, Charlie dan Rekan juga ditarik sebagai Pihak dalam perkara ini untuk memperjelas duduk masalahnya tentang gugatan



Penggugat yang berkaitan dengan metode penentuan nilai limit dan proses menentukan pihak penilai yang ditunjuk oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknnya pihak lain lain sebagai pihak dalam perkara a quo yaitu Pihak KJPP/ Appraisal Independen Rumolo, Charlie dan Rekan sebagai pihak yang ikut terlibat dalam penentuan nilai limit objek lelang berdasarkan pada ketentuan Pasal 48 ayat (1) huruf a PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan: "Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 a ayat (1), maka menurut Majelis Hakim Gugatan penggugat kurang pihak dan dengan demikian eksepsi Tergugat mengenai kurang pihak dapat dikabulkan dan eksepsi Tergugat haruslah dinyatakan dikabulkan ;

**Dalam pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan pada bagian eksepsi haruslah juga menjadi bagian dari pertimbangan dalam pokok perkara a quo ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian eksepsi bahwa dengan tidak diikutsertakannya pihak KJPP/ Appraisal Independen Rumolo, Charlie dan Rekan dalam gugatan Penggugat sebagai Pihak, sehingga gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, oleh karena gugatan Penggugat kekurangan pihak maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/ NO*).";

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/ NO*), maka beralasan hukum kepada pihak Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 1365 KUH Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

**Dalam Eksepsi :**

Mengabulkan eksepsi Tergugat ;

*Halaman 41 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/ NO*) ;
2. Menghukum Pengugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 3.340.000,- (Tiga juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang, pada hari Selasa, tanggal 26 April 2022, oleh kami, Uli Purnama, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hasmy, S.H., M.H., dan Herry Cahyono, S.H.M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg tanggal 28 September 2021, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 23 Mei 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Eleine Febriana, S.H., selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Serang yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, tanpa dihadiri oleh Kuasa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III.

Hakim Anggota:

Hasmy S.H., M.H.

Herry Cahyono, S.H.MH

Hakim Ketua,

Uli Purnama, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 42 dari 42 Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Srg



Eleine Febriana, S.H.,

Perincian Biaya-biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses.....	Rp. 150.000,-
3. PNBP/Pihak.....	Rp. 40.000,-
4. Biaya Panggilan.....	Rp. 3.100.000,-
5. Materai.....	Rp. 10.000,-
6. Redaksi.....	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp. 3.340.000,-

(tiga juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)