



**PUTUSAN**

Nomor : 435/Pdt. G/2020/PN. Jkt. Utr.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**PT. PANCAWARNA MEDIATAMA PERCETAKAN JESSICA**, Badan Hukum Perseroan Terbatas, berkedudukan di Jalan Teluk Indah Blok S. No. 61 RT/RW. 013/009, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**,

**2. JOHANES**, warganegara Indonesia, Pekerjaan Direktur PT. PANCAWARNA MEDIATAMA PERCETAKAN JESSICA, alamat di Jalan Teluk Indah Blok S Nomor 61 RT/RW. 013/009 Kelurahan Pejagalan Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Yang dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II yang selanjutnya disebut Para Penggugat telah memberikan kuasa kepada : 1. Rio Andre W. Siahaan, S.H., M.H. 2. Agus Askin Harta Mulya, S.H., M.H., 3. Yohannes Andryanus, S.H., 4. Adika Putraga Sembiring, S.H. dan 5. Nuresti Tristya Astarina, S.H., Kesemuanya Advokad/Konsultan Hukum berkantor hukum di “ HARTAMULYA, ANDRYANUS & SIAHAAN-Attorneys at Law “ yang beralamat Kantor di Plaza Sentrak Lt. 15, Jalan Jend. Sudirman Kav. 47-48 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Agustus 2020;

M e l a w a n

- 1. BANK CENTRAL ASIA, Tbk, cq. PT. BANKCENTRAL ASIA, Tbk KANTOR WILAYAH X**, berkedudukan di jalan Pluit Selatan Raya, Komplek Perkantoran Landmark Pluit, Blok A No.8 Jakarta Utara 10310, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk. KANTOR PUSAT**, berkedudukan di Menara BCA, Jalan M.H. Thamrin No. 1 Jakarta Pusat 10310, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

dan

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **PT BALAI LELANG SURYA**, berkedudukan di Komplek MGK Kemayoran Kanto (Kantor Toko) Blok E No.12 Kota Baru Bandar, Jalan Angkasa Gunung Sahari Selatan, Kemayoran, Jakarta Pusat 10610, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I** ;
2. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA I**, berkedudukan di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun No.10 RT 3/ RW.1 Senin, Kecamatan Senen, Kota Jakarta Pusat 10410, disebut sebagai **Turut Tergugat II** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 14 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 18 Agustus 2020 dalam Register Nomor 435/PDT.G/2020/PN.Jkt.Utr., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### I. URAIAN FAKTA HUKUM

1. Bahwa Para Penggugat merupakan Nasabah dari Para Tergugat, dimana Penggugat II merupakan pemilik dan direktur utama dari PT Pancawarna Mediatama Percetakan Jessica (Penggugat I). Selain itu, dalam hubungan utang piutang yang terjadi antara Penggugat I dengan Para Tergugat, harta/aset pribadi milik Penggugat II dijadikan sebagai jaminan ;
2. Sejak tahun 2011, Penggugat I telah terikat dalam hubungan hutang-piutang dengan Para Tergugat terkait fasilitas Kredit Lokal, *Time Loan Revolving*, *Installment Loan 1 & 2*, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 14 tertanggal 8 April 2011 beserta perubahan-perubahannya (*addendum*), sebagai berikut :
  - a. Perubahan / *Addendum 1* – Perjanjian Kredit Nomor 00813 tertanggal 10 April 2012;
  - b. Perubahan / *Addendum 2* – Perjanjian Kredit Nomor 130 tertanggal 14 Juni 2012;
  - c. Perubahan / *Addendum 3* – Perjanjian Kredit Nomor 8 tertanggal 2 Juli 2012;

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Perubahan / *Addendum* 4 – Perjanjian Kredit Nomor 40 tertanggal 17 Desember 2012;
- e. Perubahan / *Addendum* 5 – Perjanjian Kredit Nomor 1 tertanggal 1 April 2013;
- f. Perubahan / *Addendum* 6 – Perjanjian Kredit Nomor 18 tertanggal 22 April 2013;
- g. Perubahan / *Addendum* 7 – Perjanjian Kredit Nomor 41 tertanggal 4 Oktober 2013;
- h. Perubahan / *Addendum* 8 – Perjanjian Kredit Nomor 109 tertanggal 29 April 2014.

*(Akta perjanjian kredit Nomor 14 tertanggal 8 April 2011 beserta seluruh perubahan / addendumsya tersebut, selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai “PERJANJIAN KREDIT”)*

3. Bahwa Penggugat I tidak melakukan perpanjangan maupun perubahan lanjutan terhadap *addendum* ke-8, sehingga jangka waktu Perjanjian Kredit telah berakhir pada bulan April tahun 2015 ;
4. Bahwa sejak *addendum* ke-4 Perjanjian Kredit, Para Penggugat telah menjaminkan 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2469 & 2470 atas nama Johannes (*i.c.* Penggugat II) seluas 68 M<sup>2</sup> dan 526 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Mangga Besar IV E No. 34 F dan No. 38 AS (keduanya setempat dikenal dengan “HOTEL NEW MG”), yang kemudian dibebankan dengan Hak Tanggungan oleh Para Tergugat ;
5. Bahwa pada awal tahun 2016, Penggugat I menerima teguran dari Para Tergugat yang pada pokoknya menyatakan Penggugat I mempunyai *outstanding* sebesar Rp 63.688.471.302,16 (enam puluh tiga milyar enam ratus delapan puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh satu ribu tiga ratus dua koma enam belas rupiah) ;
6. Bahwa setelah mendapatkan teguran tersebut, Para Penggugat dengan itikad baik mengajukan permohonan (*i.c.* kepada Tergugat I) agar Para Tergugat bersedia untuk mengeluarkan jaminan berupa Hotel New MG dari perjanjian hak tanggungan dan Perjanjian Kredit ; Tujuannya adalah agar Hotel New MG dapat dijual dibawah tangan, sebab Para Penggugat telah mendapatkan penawaran dari calon pembeli sebesar Rp 15.500.000.000,- (lima belas milyar lima ratus juta rupiah) atas Hotel New MG, dimana nilai penawaran tersebut jauh di

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas penilaian Para Tergugat atas Hotel New MG sebesar Rp 13.000.000.000, (tiga belas milyar rupiah) ;

7. Bahwa atas permohonan Penggugat I, Tergugat I dalam Surat Nomor 1004 / W 10 / 2016 tertanggal 25 Februari 2016 perihal "Pemberitahuan Penarikan Agunan Hotel "New MG" menyatakan penarikan jaminan tersebut dapat dilaksanakan apabila Penggugat I telah menyetorkan dana sebesar Rp 13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah).
8. Bahwa setelah melalui rangkaian negosiasi dan pembicaraan, pada tanggal 16 Maret 2016, Para Tergugat (*i.c.* secara tertulis melalui Tergugat I) menyatakan setuju untuk dilakukan penjualan dibawah tangan atas Hotel New MG dengan syarat hasil penjualan sebesar Rp 13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah) wajib diserahkan kepada Para Tergugat selambat-lambatnya pada tanggal 16 Juni 2016 ;
9. Bahwa sebagai bentuk pelaksanaan atas konfirmasi tersebut, Para Penggugat kemudian membuat kesepakatan jual-beli Hotel New MG dengan pihak Pembeli dengan nilai sebesar Rp 15.500.000.000 (lima belas milyar lima ratus juta rupiah). Atas kesepakatan jual-beli tersebut, pihak Pembeli telah menyerahkan uang muka pembelian, yaitu sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah). Uang muka yang diperoleh dari Pembeli Hotel New MG tersebut langsung diserahkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I. Dengan diterimanya uang muka dari pihak Pembeli, Para Tergugat masih bertindak sesuai komitmen tanggal 16 Maret 2016 tentang penjualan bawah tangan atas Hotel New MG ;
10. Bahwa meskipun telah terdapat *konfirmasi* tertanggal 16 Maret 2016 dari Tergugat I, dan Tergugat I telah menerima uang muka pembelian Hotel New MG, namun Para Tergugat (*i.c.* secara spesifik melalui surat yang dikirimkan oleh Tergugat II) berdasarkan Surat Perintah Kerja Nomor 430 / RPK / 2016 tertanggal 31 Maret 2016 justru tiba-tiba secara SEPIHAK dan secara DIAM-DIAM memerintahkan Turut Tergugat I untuk melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Hotel New MG ;
11. Bahwa sebagai akibatnya, sejak terbit pengumuman lelang eksekusi atas Hotel New MG pada tanggal yang jauh mendahului kesepakatan tenggang waktu penjualan (*i.c.* pada tanggal 16 Juni 2016), seluruh kesepakatan jual beli antara Penggugat I dengan Pembeli atas Hotel

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

New MG menjadi batal. Sangat jelas, tindakan sepihak dari Para Tergugat yang melanggar komitmen tanggal 16 Maret 2016 mengakibatkan pihak calon pembeli tidak lagi bersedia untuk melangsungkan pembelian Hotel New MG, sebab calon pembeli tentunya dapat memperoleh Hotel New MG dengan harga sangat murah melalui lelang eksekusi ;

12. Bahwa setelah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Hotel New MG dilaksanakan, Para Tergugat tidak pernah menginformasikan kepada Para Penggugat mengenai hasil pelaksanaan lelang, baik dalam bentuk Risalah Lelang maupun pemberitahuan resmi lainnya ;
13. Bahwa berdasarkan informasi yang diperoleh Para Penggugat (*jauh setelah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan selesai*), ternyata Hotel New MG terjual dengan nilai yang SANGAT RENDAH dibandingkan dengan nilai / harga yang dapat diusahakan oleh Para Penggugat melalui penjualan di bawah tangan, yakni hanya sebesar Rp 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) ;
14. Bahwa tindakan Para Tergugat tersebut jelas merupakan itikad buruk dan bentuk pelanggaran hukum yang merugikan Para Penggugat. Seharusnya sebagai Lembaga Bank, Para Tergugat lebih memilih pembeli Hotel New MG dengan harga Rp 15.500.000.000 (lima belas milyar lima ratus juta Rupiah) sesuai harga pasar. Dengan melaksanakan komitmen tanggal 16 Maret 2016, seharusnya Para Tergugat sebagai Bank dapat menerima uang hasil pembelian Hotel New MG sebesar Rp 13 Milyar ;  
Di sisi lain, nilai ini jelas akan menjadi pengurang signifikan dari kewajiban Penggugat I terhadap Para Tergugat pada tahun 2016 lalu. Oleh karena fakta yang terjadi adalah sebaliknya, maka lelang sepihak yang melanggar komitmen tertanggal 16 Maret 2016, merupakan tindakan sengaja dari Para Tergugat yang tidak menginginkan Hotel New MG terjual dengan harga pasar dan bentuk itikad buruk dari Para Tergugat yang mengkondisikan agar Penggugat I masih terus menerus memiliki utang kepada Para Tergugat ;
15. Bahwa terhadap persoalan tersebut, Para Penggugat dengan itikad baik telah mengirimkan teguran-teguran (somasi) kepada Para Tergugat, melalui Surat Nomor : 1070 / HAS / AS – NL / LL / VII / 2020 tertanggal 23 Juli 2020 dan Surat Nomor : 1073 / HAS / AA – NL / LL / VII / 2020 tertanggal 28 Juli 2020, namun Para Tergugat sama sekali

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

#### 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)





tidak memberikan respon terhadap teguran Para Penggugat tersebut, sehingga jelas terlihat Para Tergugat tidak pernah memiliki itikad baik untuk menyelesaikan persoalan *a quo* ;

II. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT

**16.** Bahwa dengan merujuk pada peristiwa hukum sebagaimana diuraikan, maka jelas Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*vide* Pasal 1365 KUHPdata) terhadap Penggugat ;

**17.** Bahwa tindakan Para Tergugat yang telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan secara sepihak terhadap Tanah dan Bangunan (*khususnya Hotel New MG*) dengan harga yang jauh dibawah nilai pasar dan/atau nilai yang dapat diusahakan oleh Penggugat melalui penjualan dibawah tangan merupakan perbuatan yang bersifat melawan hukum, sebab :

17.1. Tindakan tersebut secara nyata bertentangan dengan Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1966 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah ("UU HAK TANGGUNGAN") beserta penjelasannya yang pada prinsipnya juga menjamin perlindungan hukum bagi debitur yakni agar pelaksanaan penjualan terhadap objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan menghasilkan harga tertinggi, dengan pengaturan sebagai berikut:

<b>Pasal 20 ayat 2</b>	<b>Penjelasan Pasal 20 ayat (2)</b>
<i>"Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak."</i>	<i>"Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberi kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi."</i>

Ketentuan *a quo* secara nyata telah **dilanggar** oleh Para Tergugat, sebab Para Tergugat yang secara tegas telah mengkonfirmasi / menyetujui usaha dari Penggugat untuk melaksanakan penjualan dibawah tangan terhadap Hotel New MG dengan nilai Rp 15.500.000.000,- (lima belas milyar lima ratus juta rupiah), secara tiba-



tiba tetap melaksanakan penjualan melalui lelang dengan nilai penjualan hanya sebesar Rp 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) ;

17.2. Tindakan Para Tergugat untuk melaksanakan Lelang Hak Eksekusi Tanggungan yang merugikan kepentingan Penggugat JUGA merupakan pelanggaran hak Penggugat selaku konsumen untuk diperlakukan secara *benar dan jujur* (*vide* Pasal 4 angka 7 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen / “UU PERLINDUNGAN KONSUMEN”);

17.3. Para Tergugat juga telah melanggar kewajibannya untuk menyelenggarakan pemberian fasilitas kredit yang tidak merugikan Penggugat selaku nasabah, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 29 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan (“UU PERBANKAN”);

17.4. Selain itu, tindakan Para Tergugat *a quo* juga bertentangan dengan hak kebendaan Penggugat, yakni untuk memperoleh keuntungan / kelebihan atas hasil penjualan Hotel New MG, sebab semula Penggugat akan memperoleh Rp 15.500.000.000,- (lima belas milyar lima ratus juta rupiah), yang berarti Penggugat *seharusnya* memperoleh pendapatan dan/atau keuntungan sebesar Rp 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta) apabila dibandingkan dengan penjualan melalui lelang sebagaimana secara melawan hukum dilakukan oleh Para Tergugat;

18. Bahwa tindakan-tindakan Para Tergugat yang bersifat melawan hukum tersebut didasarkan pada kesengajaan, sebab tindakan-tindakan *a quo* telah dipertimbangkan dan direncanakan terlebih dahulu, dimana Para Tergugat yang tidak menginginkan Hotel New MG terjual dengan harga pasar untuk mengkondisikan agar Penggugat I masih terus menerus memiliki utang kepada Para Tergugat, sebab Para Tergugat telah mengetahui (*bahkan meyetujui*) niat Penggugat untuk melangsungkan penjualan dibawah tangan terhadap Hotel New MG dengan harga jauh diatas nilai lelang (*i.c.* Rp 15.500.000.000,-), akan tetapi Tergugat tetap melangsungkan upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dan selanjutnya bertindak seolah-olah Penggugat I



masih mempunyai sisa kewajiban terhadap Para Tergugat, dan menghendaki eksekusi terhadap jaminan lainnya ;

19. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan-perbuatan Para Tergugat yang bersifat melawan hukum tersebut, Para Penggugat telah menderita kerugian materiil sebesar Rp 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) yang berasal dari selisih antara nilai penjualan di bawah tangan dengan hasil lelang terhadap Hotel New MG ;

20. Bahwa sementara mengenai kerugian immateriil jelas telah muncul dengan adanya berbagai tekanan mental / psikis yang harus Para Penggugat tanggung sejak Penggugat harus merelakan kehilangan Tanah dan Bangunan sebagaimana dijaminakan yang dalam hal ini beralasan untuk diperhitungkan kerugian yang diderita Para Penggugat mencapai Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;

### III. PARA TURUT TERGUGAT WAJIB TUNDUK DAN PATUH TERHADAP SEGALA AKIBAT HUKUM YANG TIMBUL DARI PUTUSAN DALAM PERKARA *A QUO*

Guna mencegah adanya kekurangan pihak dalam gugatan *a quo*, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, secara berturut-turut sebagai lembaga swasta yang ditunjuk untuk melaksanakan pra-lelang eksekusi terhadap Hotel New MG, dan pejabat yang melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Hotel New MG, merupakan para pihak yang mengetahui serta mempunyai keterlibatan dalam rangkaian peristiwa hukum dalam perkara *a quo* harus diberikan kesempatan untuk didengar keterangannya, sekaligus tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini ;

### IV. MOHON SITA JAMINAN DAN PUTUSAN DAPAT DILAKSANAKAN TERLEBIH DAHULU

Dikarenakan Penggugat dalam perkara *a quo* menuntut sejumlah ganti rugi, maka agar tuntutan *a quo* tidak bersifat *illusoir*, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim dapat meletakkan Sita Jaminan terhadap harta benda Para Tergugat, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, antara lain sebagai berikut :

- Tanah dan bangunan di MH Thamrin, beralamat di Menara BCA Grand Indonesia, Jalan M.H. Thamrin No. 1 Jakarta, 10310, setempat dikenal dengan Kantor Pusat PT Bank Central Asia, TBK.;
- Tanah dan bangunan di Jalan Pluit Selatan Raya, Komplek Perkantoran Landmark Pluit, Blok A No. 8, Jakarta Utara, 14440,

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat dikenal dengan Kantor Wilayah X PT Bank Central Asia, TBK.

## V. PETITUM

Berdasarkan seluruh hal yang telah disampaikan, Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan sebagai berikut :

### A. DALAM PROVISI

1. Mengabulkan seluruh permohonan Para Penggugat dalam Provisi;
2. Meletakkan sita jaminan atas:
  - a. Tanah dan bangunan di MH Thamrin,beralamat di Menara BCA Grand Indonesia, Jalan M.H. Thamrin No. 1 Jakarta, 10310, setempat dikenal dengan Kantor Pusat PT Bank Central Asia, TBK.;
  - b. Tanah dan bangunan di Jalan Pluit Selatan Raya, Komplek Perkantoran Landmark Pluit, Blok A No. 8, Jakarta Utara, 14440, setempat dikenal dengan Kantor Wilayah X PT Bank Central Asia, TBK.;

### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Sah dan Berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini atas:
  - a. Tanah dan bangunan di MH. Thamrin, beralamat di Menara BCA Grand Indonesia, Jalan M.H. Thamrin No. 1 Jakarta, 10310, setempat dikenal dengan Kantor Pusat PT Bank Central Asia, TBK.;
  - b. Tanah dan bangunan di Jalan Pluit Selatan Raya, Komplek Perkantoran Landmark Pluit, Blok A No. 8, Jakarta Utara, 14440, setempat dikenal dengan Kantor Wilayah X PT Bank Central Asia, TBK.;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengganti kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat I dan Penggugat II secara seketika dan sekaligus sebesar Rp 18.500.000.000- (delapan belas milyar lima ratus juta rupiah), dengan rincian :

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

#### 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

- 1) Kerugian Materiil sebesar Rp 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah); dan
- 2) Kerugian Immateriil sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat telah hadir Kuasanya tersebut diatas, dan untuk Tergugat I dan Tergugat II yang selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat, dalam hal ini telah memberikan Kuasa kepada Bobby Ferdinan, dkk. seluruhnya karyawan PT. Bank Central Asia Tbk, yang berkedudukan di Jakarta Pusat dan berkantor pusat di Menara BCA, Grand Indonesia Jalan MH.Thamrin No.1 Jakarta Pusat, dan yang hadir dipersidangan adalah Frederick ST., berdasarkan Surat Tugas dan Surat Kuasa masing-masing tanggal 3 September 2020 ;

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat I dipersidangan telah hadir Dana Budi Susila, Akhmad Ariyanto Afandi dan Setioko Ramadhani, seluruhnya karyawan dari PT. Balai Lelang Surya, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 313/DR/BLS/IX/2020 tanggal 11 September 2020, sedang yang hadir dipersidangan DANA BUDI SUSILA ;

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat II dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Wildan Ahmad Fananto, dkk. seluruhnya karyawan dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia di Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU.1/MK.6/KN.8/2021 tanggal 6 Januari 2021, sedang yang hadir dipersidangan yaitu WAODE ERNAWATI ANJASMA ;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk R.Rudy Kindarto, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Desember 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

#### 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 selanjutnya telah dibacakan di persidangan surat gugatan Para Penggugat tersebut yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai tangkisan terhadap gugatan Penggugat, tertanggal 11 Januari 2021 yang uraiannya sebagai berikut :

## PENDAHULUAN

Bahwa sebelum Para Tergugat menanggapi dalil-dalil gugatan Para Penggugat, terlebih dahulu Para Tergugat akan menyampaikan latar belakang hubungan hukum antara Para Tergugat dan Para Penggugat serta dengan permasalahan hukum dalam gugatan aquo, yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa PT. PANCAWARNA MEDIATAMA PERCETAKAN JESSICA (Penggugat I) merupakan debitur yang telah menerima fasilitas kredit dari PT. Bank Central Asia, Tbk. (Para Tergugat) selaku Kreditur, dengan jumlah pagu kredit (plafon) sebesar Rp. 73.200.000.000,- (tujuh puluh tiga milyar dua ratus juta rupiah), dengan perincian :
  - (a) Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran), dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah),
  - (b) Fasilitas Time Loan Revolving, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 26.000.000.000,- (dua puluh enam milyar rupiah),
  - (c) Fasilitas Instalment Loan 2, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah),
  - (d) Fasilitas Kredit Investasi I, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 6.200.000.000,- (enam milyar dua ratus juta rupiah),
  - (e) Fasilitas Kredit Investasi 2, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah),
  - (f) Fasilitas Installment Loan 3, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah),
  - (g) Fasilitas Installment Loan 4, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah),

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 14 tanggal 08 April 2011, yang dibuat dihadapan Dr. Fulgensius Jimmy Hardjo Lukito, Tjhe, S.H., M.H., M.M., Notaris di Jakarta, yang telah beberapa kali diubah/diperbaharui terakhir dengan Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 109 tanggal 29 April 2014 yang dibuat dihadapan Satria Amiputra A, S.E., Akuntan, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian Kredit") ;

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

### 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

2. Bahwa pada saat mengadakan Perjanjian Kredit tersebut, Penggugat I selaku Debiur berbentuk badan hukum perseroan terbatas diwakili oleh Tuan JOHANES (in casu Penggugat II) selaku Direktur yang secara hukum sah dan berwenang mewakili perseroan, dan dengan persetujuan dari Nona JESSICA selaku Dewan Komisaris perseroan, sesuai susunan pengurus yang tercantum dalam Akta Nomor 11 tanggal 26 Juni 2008 yang dibuat oleh Notaris Yuliana Petronela, S.H. yang telah beberapa kali diubah terakhir dengan Akta Nomor 1 tanggal 01 Maret 2012 yang dibuat oleh Notaris Dr. Fulgensius Jimmy Hardjo Lukito Tjhe, S.H., M.H., M.M. ;
3. Bahwa untuk menjamin pelunasan kembali atas fasilitas-fasilitas kredit tersebut diatas, maka Para Penggugat telah menyerahkan agunan / jaminan kredit kepada Para Tergugat sebagaimana tertuang dalam Pasal 9 Perjanjian Kredit, yaitu berupa 9 (sembilan) bidang Tanah/Bangunan, 8 (delapan) se/unit mesin, persediaan barang, piutang usaha dan jaminan Pribadi (borgtocht) atas nama Penggugat II, diantaranya adalah :
  1. Sebidang tanah seluas 68 M<sup>2</sup> (enam puluh delapan meter persegi) sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2469/Taman Sari, tercatat atas nama JOHANES (in casu Penggugat II), berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan atau berada diatas tanah tersebut, terletak di Propinsi Daerah Khusus ibukota Jakarta, Kota Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Taman Sari, yang telah dibebani Hak Tanggungan sebanyak 2 (dua) peringkat, berdasarkan :
    - a. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 8971/2012 tertanggal 21 September 2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 137/2012 tanggal 31 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dr. Fulgensius Jimmy Hardjo Lukito, Tjhe, S.H., M.H., MM. Jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 09/2012 tanggal 02 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dr. Fulgensius Jimmy Hardjo Lukito, Tjhe, S.H., M.H., M.M. untuk peringkat I (Pertama) dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) ;
    - b. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 05125/2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 157/2014 tanggal 16 Mei 2014 yang

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

### 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

dibuat dihadapan Notaris/PPAT Suhardi Hadi Santoso, S.H. Jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 120 tanggal 29 April 2014 yang dibuat dihadapan Satria Amiputra A, S.E., Ak., S.H., M.Ak., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, untuk Peringkat II (Kedua) dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

2. Sebidang tanah seluas 526 M<sup>2</sup> (lima ratus dua puluh enam meter persegi) sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2470/Taman Sari, tercatat atas nama JOHANES (in casu Penggugat II), berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan atau berada diatas tanah tersebut, terletak di Propinsi Daerah Khusus ibukota Jakarta, Kota Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Taman Sari, yang telah dibebani Hak Tanggungan sebanyak 2 (dua) peringkat, berdasarkan :

a. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 8970/2012 tertanggal 20 September 2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 138/2012 tanggal 31 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dr. Fulgensius Jimmy Hardjo Lukito, Tjhe, S.H., M.H., MM. Jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 10/2012 tanggal 02 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dr. Fulgensius Jimmy Hardjo Lukito, Tjhe, S.H., M.H., M.M. untuk peringkat I (Pertama) dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 9.900.000.000,- (sembilan milyar sembilan ratus juta rupiah) ;

b. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 05442/2014 tanggal 18 Juni 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 158/2014 tanggal 16 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Suhardi Hadi Santoso, S.H. Jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 121 tanggal 29 April 2014 yang dibuat dihadapan Satria Amiputra A, S.E., Ak., S.H., M.Ak., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, untuk Peringkat II (Kedua) dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 1.850.000.000,- (satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah) ;

Selanjutnya 2 (dua) bidang tanah jaminan tersebut diatas disebut "Obyek Jaminan Hotel New MG"

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

#### 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. Bahwa dalam perjalanannya, fasilitas kredit Penggugat I telah macet dikarenakan sejak bulan Juni 2015 Penggugat I mulai tidak tertib dalam membayar angsuran kredit pada waktu dan dengan cara yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, dan bahkan sejak bulan Juni 2016 Penggugat I sudah tidak pernah lagi membayar angsuran kredit kepada Para Tergugat ;

5. Bahwa atas kelalaian Penggugat I tersebut, Para Tergugat atas dasar itikad baik telah berulang kali berupaya mengingatkan Penggugat I agar segera memenuhi kewajibannya membayar tunggakan utang, baik secara lisan maupun tertulis, antara lain sebagaimana melalui Surat Peringatan yang telah disampaikan kepada Penggugat I sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu :

- Surat Nomor : 3612/W.10/2016 tanggal 01 Pebruari 2016 perihal : Peringatan I (Pertama) ;
- Surat Nomor : 3018/W.10/2016 tanggal 15 Pebruari 2016 perihal : Peringatan II (Kedua) ;
- Surat Nomor : 3625/W.10/2016 tanggal 29 Pebruari 2016 perihal : Peringatan III (Ketiga) ;

Adapun dalam masing-masing Surat Peringatan tersebut Para Tergugat telah mengingatkan tentang adanya konsekuensi hukum lelang eksekusi terhadap agunan / jaminan kredit apabila Penggugat I tidak kunjung melaksanakan kewajibannya membayar utang ;

Namun meskipun telah diingatkan dan ditegur dengan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, faktanya Penggugat I tetap tidak melaksanakan kewajibannya membayar tunggakan utang, sehingga status kredit Penggugat I menjadi macet ;

6. Dengan demikian terbukti bahwa Penggugat I selaku Debitur telah melakukan tindakan kelalaian (wanprestasi) sesuai ketentuan dalam Pasal 14 Perjanjian Kredit, yang menyatakan :

- Pasal 14.1 :  
“Satu atau lebih dari tindakan atau peristiwa tersebut dibawah ini merupakan kejadian Kelalaian”
  - a. Kelalaian Debitur untuk membayar utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit ;
  - b. .... dst”
- Pasal 14.3 :  
“Jika terjadi kelalaian sebagaimana diatur dalam Pasal 14.1 Perjanjian Kredit, para pihak menyatakan tidak berlaku Pasal 1266 Kitab Undang-

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Hukum Perdata, khususnya yang mengatur keharusan untuk mengajukan permohonan pembatalan perjanjian melalui Pengadilan Negeri dan BCA berhak menyatakan utang menjadi jatuh waktu dengan seketika dan wajib dibayar sekaligus lunas oleh Debitur kepada BCA tanpa memperhatikan ketentuan pembayaran utang sebagaimana ditentukan dalam pasal 7 Perjanjian Kredit, dengan ketentuan pembayaran utang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 Perjanjian Kredit, dengan ketentuan kewajiban-kewajiban debitur yang timbul dari Perjanjian kredit tanpa wajib dipenuhi”

- Pasal 14.4 :

“Jika utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.3 Perjanjian Kredit, maka BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku Kreditur untuk memperoleh pengembalian utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap Debitur dan/atau harta kekayaannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelaksanaan/eksekusi hak-hak BCA terhadap Agunan dan/atau Penjamin berdasarkan Dokumen Agunan serta Akta Pemberian Jaminan”

7. Bahwa mengingat Penggugat I telah jelas-jelas melakukan tindakan kelalaian (wanprestasi) yang menyebabkan kredit mejadi macet, maka dalam rangka memperoleh penyelesaian atas tunggakan utang Penggugat I, Para Tergugat telah melaksanakan haknya dengan mengajukan lelang eksekusi terlebih dulu erhadap obyek Jaminan Tanah/Bangunan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan sesuai ketentuan Pasal 6 Jo. Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Pasal 14 Perjanjian Kredit (sedangkan untuk jaminan mesin, persediaan barang, piutang dan borgtocht hingga saat ini belum dilelang eksekusi oleh Para Tergugat) ;
8. Bahwa dalam proses penyelesaian kredit macet tersebut, Para Penggugat pernah mengirimkan Surat tertanggal 18 Pebruari 2016, yang intinya meminta penarikan/penjualan sendiri Objek Jaminan Hotel New MG dengan alasan Para Penggugat telah mendapatkan calon pembeli yang berminat membeli dengan harga sebesar Rp. 13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah) yang akan disetorkan/ditransaksikan pada bulan Maret 2016 ; Atas permohonan tersebut, Para Tergugat melalui Surat Nomor : 1004/W10/2016 tertanggal 25 Pebruari 2016 Perihal : Pemberitahuan Penarikan Agunan Hotel New MG telah menyampaikan bahwa

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

### 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

penarikan/penjualan sendiri Obyek Jaminan Hotel New MG dapat dilakukan sepanjang telah terdapat dana sebesar Rp. 13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah) di rekening pinjaman Penggugat I untuk didebet dalam rangka pembayaran kewajiban utang ;

9. Sebagai tindak lanjut atas wacana penjualan sendiri Obyek Jaminan Hotel New MG tersebut, pada tanggal 16 Maret 2016 telah dilakukan pertemuan antara Para Penggugat, Para Tergugat dan Calon Pembeli yang diajukan oleh Para Penggugat (atas nama Bapak Lie Anton Gunawan) di Kantor BCA Cabang Muara Karang, dan telah disampaikan, dilaksanakan serta disepakati hal-hal sebagai berikut :

- Bapak Lie Anton Gunawan selaku Calon Pembeli menyampaikan permohonan perpanjangan waktu selama 3 bulan (sampai tanggal 16 Juni 2016) untuk merealisasikan rencan jual beli Obyek Jaminan Hotel New MG, karena yang bersangkutan masih menunggu proses pengajuan/permohonan kredit ke bank lain untuk membiayai pembelian Obyek Jaminan Hotel New MG tersebut, (semula dalam surat Para Penggugat tertanggal 18 Pebruari 2016 dijanjikan akan realisasikan jual beli di bulan Maret 2016) ;
- Sambil menunggu proses pengajuan kredit tersebut, Bapak Lie Anton Gunawan bersedia untuk memberikan uang muka terlebih dahulu sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang telah ditransfer/disetorkan ke rekening Penggugat II, dengan ketentuan dan kesepakatan bahwa :
- Para Tergugat (BCA) secara paralel tetap memproses pengajuan lelang atas Obyek Jaminan Hotel New MG, mengingat rencana pembelian Obyek Jaminan Hotel New MG oleh Bapak Lie Anton Gunawan masing sangat tergantung pada proses pengajuan kredit di bank lain disetujui atau tidak (tidak pasti) ;
- Apabila dalam waktu 3 (tiga) bulan tersebut terdapat Calon Pembeli lain (baik melalui jalur lelang maupun jalur non lelang) yang dapat melakukan pembayaran lunas terlebih dahulu atas Obyek Jaimana Hotel New MG, maka uang muka yang telah dibayarkan tersebut akan dikembalikan kepada Bapak Lie Anton Guanwan ;
- Apabila dalam waktu 3 bulan (sampai tanggal 16 Juni 2016), Bapak Lie Anton Gunawan tidak melakukan pelunasan atas sisa harga jual beli kepada Penggugat II, maka uang muka yang telah dibayarkan tersebut tidak akan dikemblaikan dan akan digunakan oleh Penggugat II untuk

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

## 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

pembayaran uang Penggugat I selaku Debitur kepada Para Tergugat selaku Kreditur ;

- Pembayaran uang muka yang telah diterima oleh Penggugat II dititipkan sementara kepada Para Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan, sesuai Surat Tanda Terima Sementara tertanggal 16 Maret 2016 yang ditandatangani oleh Penggugat II dan Para Tergugat ;

10. Berdasarkan kesepakatan bahwa rencana jual beli dibawah tangan dan lelang eksekusi atas Obyek Jaminan Hotel New MG akan dilakukan secara paralel (yang mana yang lebih dulu laku terjual), maka pada tanggal 31 Maret 2016 Para Tergugat telah meminta bantuan PT. Balai Lelang Surya (in casu Turut Tergugat I) selaku Penyedia Jasa Lelang untuk menyiapkan dokumen-dokumen pengajuan dan persyaratan lelang ;

Selanjutnya berdasarkan Surat Penetapan Jadwal Lelang yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta ) (in casu Turut Tergugat II), maka Lelang Eksekusi Pertama atas Obyek Jaminan Hotel New MG dijadwalkan pada tanggal 25 Mei 2016 ;

11. Bahwa sebelum melaksanakan lelang, Para Tergugat telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Lelang kepada Para Penggugat serta mengumumkan rencana lelang tersebut di Surat Kabar Harian, sebagaimana melalui :

- Surat Nomor : 541/RPK/2016 tertanggal 22 April 2016 perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi yang ditujukan kepada PT. PANCAWARNA MEDIATAMA PERCETAKAN JESSICA (in casu Penggugat I),
- Surat Nomor : 542/RPK/2016 tertanggal 22 April 2016 perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi yang ditujukan kepada Tuan Johannes (in casu Penggugat II),
- Pengumuman melalui Surat Kabar "Harian Terbit" terbitan tanggal 11 Mei 2016 untuk lelang yang akan dilaksanakan tanggal 25 Mei 2016 ;

12. Adapun dalam lelang eksekusi pertama yang dilaksanakan tanggal 25 Mei 2016 di KPKNL Jakarta I, Obyek Jaminan Hotel New MG dilelang dengan nilai limit sebesar Rp. 15.749.040.000,- (lima belas milyar tujuh ratus empat puluh sembilan juta empat puluh ribu rupiah) dengan hasil tidak laku terjual karena idak ada peserta yang mengajukan penawaran, sebagaimana ternyata dalam Salinan Risalah Lelang Nomor : 253/2016 tanggal 25 Mei 2016 yang diterbtikan oleh KPKNL Jakarta I ;

Dengan demikian, sesuai kesepakatan dalam pertemuan tanggal 16 Maret 2016 sebagaimana diuraikan dalam angka 9 diatas, maka Penggugat II dan

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

#### 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

Calon Pembeli atas nama Bapak Lie Anton Gunawan masih berkesempatan untuk merealisasi rencana jual beli dibawah tangan seharga Rp. 13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah) tersebut dengan cara menyetorkan sisa pelunasan ke rekening Para Penggugat selambat-lambatnya tanggal 16 Juni 2016 ;

13. Namun demikian faktanya sampai dengan tanggal 16 Juni 2016 Bapak Lie Anton Gunawan tidak melakukan pembayaran atas sisa pelunasan jual beli tersebut dan rencana jual beli Obyek Jaminan Hotel New MG dengan Bapak Lie Anton Gunawan tidak pernah terealisasi karena yang bersangkutan telah mundur/tidak jadi membeli ;

Dengan demikian sesuai kesepakatan dalam pertemuan tanggal 16 Maret 2016 sebagaimana diuraikan dalam angka 9 diatas, maka uang muka sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Bapak Lie Anton Gunawan kepada Penggugat II dan dititipkan kepada Para Tergugat tidak dikembalikan dan dipergunakan untuk pembayaran sebagai Utang Pokok Penggugat I kepada Para Tergugat ;

14. Bahwa karena rencana jual beli dengan Bapak Lie Anton Gunawan tersebut tidak terealisasi dan faktanya Para Penggugat sudah tidak melakukan kewajiban pembayaran utang sedikitpun sehingga masalah kredit macet ini menjadi semakin tidak jelas penyelesaiannya, maka Para Tergugat telah mengajukan permohonan lelang ulang atas seluruh jaminan tanah bangunan, termasuk diantaranya Obyek Jaminan Hotel New MG, dengan hasil sebagai berikut :

- Lelang II (Kedua) dilaksanakan pada tanggal 07 September 2016 melalui KPKNL Jakarta I, dengan hasil Obyek Jaminan Hotel New MG tidak laku terjual karena tidak ada peserta yang mengajukan penawaran, sebagaimana tertuang dalam Salinan Risalah Lelang Nomor : 461/2016 tanggal 07 September 2016 yang diterbitkan oleh KPKNL Jakarta I ;
- Lelang III (Ketiga) dilaksanakan pada tanggal 10 Nopember 2016 melalui KPKNL Jakarta I, dengan hasil obyek Jaminan Hotel New MG terjual kepada Para Tergugat selaku pemenang lelang sementara berdasarkan Akta Pernyataan Pembelian Untuk Orang Lain Nomor 02 tertanggal 08 Nopember 2016 yang dibuat dihadapan Notaris melany, S.H. dengan harga terbentuk lelang sebesar Rp. 11.024.328.000,- (sebelas milyar dua puluh empat juta tiga ratus dua puluh delapan ribu rupiah) sebagaimana diterangkan dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 624/2016 tanggal 10 Nopember 2016 yang diterbitkan oleh KPKNL Jakarta I ;

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

## 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

15. Adapun pembelian Obyek Jaminan Hotel New MG oleh Para Tergugat melalui lelang eksekusi hak tanggungan diperbolehkan secara hukum berdasarkan ketentuan Pasal 12 A Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan Jo. Pasal 78 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyebutkan bahwa :

➤ Pasal 12 A Undang-Undang Perbankan :

1. Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya ;
2. Ketentuan mengenai tata cara pembelian agunan dan pencairannya sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah ;

➤ Pasal 78 Ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang :

- Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akta Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan ;

16. Selanjutnya pada bulan Juli tahun 2017, Obyek Jaminan Hotel New MG tersebut telah dijual oleh Para Tergugat kepada pihak ketiga selaku pemenang lelang tetap dengan harga penjualan gross (sebelum dikurangi pajak dan biaya lain) sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) sebagaimana berdasarkan Surat Penunjukkan Pembeli sebenarnya Nomor : SK/MUA/041/2017 tertanggal 26 Juli 2017. Adapun dalam hal ini Para Tergugat menanggung kerugian karena harga beli Para Tergugat dalam lelang eksekusi hak tanggungan adalah sebesar Rp. 11.024.328.000,- (sebelas milyar dua puluh empat juta tiga ratus dua puluh delapan ribu rupiah) ;

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

### 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

17. Sebagai informasi, bahwa hasil penjualan lelang atas seluruh jaminan tanah/bangunan Para Penggugat tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban utang Penggugat I kepada Para Tergugat dikarenakan sejak awal proporsi jaminan kredit yang diberikan Para Penggugat untuk meng-cover plafon kredit sebesar Rp. 73.200.000.000,- (tujuh puluh tiga milyar dua ratus juta rupiah) tersebut adalah sebagaimana besar jaminan Fidusia, dengan perincian sebagai berikut :

- Obyek jaminan tanah/bangunan dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 35.600.000.000,- (tiga puluh lima milyar enam ratus juta rupiah) ;
- Obyek jaminan msin, persediaan barang, dan piutang usaha dengan Nilai Fidusia sebesar Rp. 61.382.212.000,- (enam puluh satu milyar tiga ratus delapan puluh dua juta dua ratus dua belas ribu rupiah) ;

Oleh karena itu saat ini masih terdapat sisa kewajiban uang yang per tanggal 11 Januari 2021 dengan Total Kewajiban utang sebesar Rp. 64.236.290.666,73 (enam puluh empat milyar dua ratus tiga puluh enam juta dua ratus sembilan puluh ribu enam ratus enam puluh enam koma tujuh puluh tiga rupiah) ;

18. Atas adanya sisa utang yang belum dilunasi tersebut, Para Tergugat telah meminta kepada Penggugat I untuk menyerahkan agunan lainnya berupa mesin, stock barang dan piutang dagang yang telah dibebani Fidusia untuk dilakukan eksekusi lelang dalam rangka penyelesaian sisa utang Penggugat I kepada Para Tergugat, sebagaimana melalui :

- Surat Nomor : 3687/W10/2016 tanggal 21 Oktober 2016 Perihal : Penyerahan Obyek Jaminan Fidusia dalam Rangka Pelaksanaan Eksekusi Lelang ;
- Surat Nomor : 4150/W10/2018 tanggal 24 April 2018 Jo. Surat Nomor : 4151/W10/2018 tanggal 24 April 2018 Perihal : Penyerahan Obyek Jaminan Fidusia dalam Rangka Pelaksanaan Eksekusi Lelang ;

19. Namun demikian meskipun telah disurati dan diminta secara baik-baik, faktanya hingga saat ini Penggugat I (yang dalam hal ini diwakili oleh Penggugat II selaku Direktornya) belum menyerahkan agunan lainnya tersebut kepada Para Tergugat, dan bahkan Para Penggugat selalu menghindari setiap kali Para Tergugat berupaya menghubungi/menemui Para Penggugat, sehingga Para Terguga selaku Pemegang Fidusia sampai saat ini belum dapat melaksanakan haknya melelang eksekusi jaminan fidusia dalam rangka memperoleh penyelesaian sisa utang Penggugat I ;

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

### 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

20. Atas perbuatan Para Penggugat yang tidak menyerahkan barang jaminan Fidusia tersebut, Para Tergugat telah membuat pengaduan kepada Kepolisian Daerah Metro Jaya terkait dugaan tindak pidana Fidusia dan/atau Penggelapan benda-benda Jaminan Fidusia sebagaimana berdasarkan Sura Tanda Bukti Lapor : TBL/3883/VII/2018/PMJ/Dit. Reskrimsus tanggal 24 Juli 2018 dan pihak Kepolisian selaku Penyidik telah mengumpulkan data dan bukti-bukti yang cukup, sehingga perkara pidana tersebut saat ini telah sampai pada tahap persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai dengan register Perkara Pidana Nomor : 1134/Pid. Sus/2020/PN. Jkt. Utr. ;

Demikian pendahuluan yang dapat Para Tergugat sampaikan, selanjutnya Para Tergugat akan menanggapi dalil-dalil gugatan Para Tergugat sebagaimana dibawah ini ;

### DALAM EKSEPSI

21. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa dalam Posita Gugatan aquo, Para Penggugat intinya mendalilkan bahwa terdapat Kesepakatan Jual Beli Obyek Jaminan Hotel New MG secara dibawah tangan antara Para Penggugat dengan Calon Pembeli seharga Rp. 15.500.000.000,- (lima belas milyar lima ratus juta rupiah) yang menjadi batal akibat tindakan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Para Tergugat ;

Berdasarkan Posita Gugatan Para Penggugat tersebut, maka jelas dalam permasalahan hukum ini terdapat 3 (tiga) pihak yang saling berkaitan dan mempunyai kedudukan hukum penting dalam terjadinya permasalahan hukum aquo, yaitu :

- Para Penggugat selaku pemberi hak tanggungan/pemilik/penjual,
- Para Tergugat selaku kreditur pemegang hak tanggungan, dan
- Calon Pembeli selaku pihak yang bermaksud membeli obyek hak tanggungan (apalagi dalam Posita angka 9 Para Penggugat mendalilkan bahwa Calon Pembeli telah membayar uang muka dan diterima oleh Tergugat I),

Namun demikian dalam gugatan aquo Para Penggugat hanya menggugat Para Tergugat saja, dan tidak mengikutsertakan Calon Pembeli sebagai pihak dalam perkara aquo, padahal justru pihak Calon Pembeli tersebut sangat penting untuk dihadirkan guna membuat terang dan jelas bagaimana isi kesepakatan jual beli atas obyek hak tanggungan diantara Penjual, Pembeli dan/atau pemegang hak tanggungan serta membuktikan

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apakah benar tidak terlaksananya jual beli Obyek Hak Tanggungan secara dibawah tangan tersebut disebabkan karena Para Tergugat melaksanakan lelang ? ataukah sebenarnya karena Calon Pembelinya yang mundur/batal membeli karena alasan pribadi ?

Apalagi Para Penggugat dalam Posita angka 11 telah mencatut nama calon pembeli dan mendalilkan bahwa “tindakan sepihak dari Para Tergugat yang melanggar komitmen tanggal 16 Maret 2016 mengakibatkan pihak calon pembeli tidak lagi bersedia untuk melangsungkan pembelian Hotel New MG, sebab calon pembeli tentunya dapat memperoleh Hotel New MG dengan harga sangat murah melalui lelang eksekusi” ;

Bahwa alasan pembatalan jual beli oleh Calon Pembeli yang didalilkan oleh Para Penggugat tersebut jelas merupakan asumsi/pemikiran Para Penggugat sendiri yang tidak dapat diverifikasi kebenarannya, karena dalam hal ini Calon Pembeli yang melakukan pembatalan tersebut tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan aquo dan tidak dapat diminta keterangannya ;

Bahwa mengingat ada pihak lain yang sangat berkepentingan dengan permasalahan dalam perkara aquo namun tidak ikut digugat/ditarik sebagai pihak, maka gugatan aquo jelas terbukti memenuhi kualifikasi sebagai gugatan yang kurang pihak (plurium litis consortium) dan oleh karenanya sangat patut dan beralasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) sesuai beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagai berikut :

- Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1125K/Pdt/1984, menyatakan bahwa judec facti salah menerapkan tata tertib beracara, semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan Hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini, Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I. (lihat Buku “Hukum Acara Perdata” karangan M. Yahya Harahap, S.H., Penerbit Sinar Grafika, cetakan ketujuh tahun 2008 halaman 113) ;

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998 :

“Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

### 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

ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "plurium litis consorsium", sehingga gugatan semacam ini oleh Hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 186/R/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985 :

"Agar tuntutan pembatalan jaminan dan pengembalian sertifikat dapat diselesaikan secara hukum, harus diikutsertakan BPD sebagai Tergugat. Oleh karena BPD tidak ikut digugat, gugatan mengandung cacat error in persona dalam bentuk plurium litis consortium"

## 22. Exceptio Litis Pendens

Bahwa selain perkara Perdata Nomor : 435/Pdt. G/2020/PN. Jkt. Utr, (gugatan aquo), faktanya Para Penggugat juga mengajukan gugatan lain di Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang terdaftar dalam register Perkara Perdata Nomor : 415/Pdt. G/2020/PN. Jkt. Utr., yang faktanya sama-sama ditujukan terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan sama-sama diajukan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum terkait peristiwa/permasalahan hukum yang sama, yaitu :

- hubungan hukum utang piutang diantara Para Penggugat selaku debitur/pemilik jaminan dan Para Tergugat selaku kreditur, dimana kreditur debitur telah mengalami kemacetan pembayaran,
- sehingga Para Tergugat melaksanakan lelang eksekusi terhadap jaminan,

Bahwa dalam kedua gugatan tersebut Para Penggugat intinya sama-sama merasa keberatan atas upaya-upaya lelang dan/atau penjualan jaminan yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagai jalan penyelesaian tunggakan utang tersebut ;

Adapun Perkara Nomor : 435/Pdt. G/2020/PN. Jkt. Utr. (gugatan aquo) dan Perkara Nomor : 415/Pdt. G/2020/PN. Jkt. Utr, yang diajukan Para Penggugat, saat ini masih sams-sama dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara namun dengan Majelis Hakim yang berbeda, yaitu :

- Perkara Perdata Nomor : 435/Pdt. G/2020/PN. Jkt. Utr. di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dengan Majelis Hakim yang memeriksa perkara, yaitu :

Hakim ketua : Erly Soelistyarini, S.H., M.Hum.

Hakim Anggota : Haran Tarigan, S.H.

Hakim Anggota : Maskur, S.H.

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

### 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

Panitera : Mirwansyah, S.H.

Pengganti

- Perkara Perdata Nomor : 415/Pdt. G/2020/PN. Jkt. Utr. di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dengan Majelis Hakim yang memeriksa perkara, yaitu :

Hakim ketua : Rudi Fakhruddin Abbas, S.H.

Hakim Anggota : Tumpunuli Marbun, S.H., M.H.

Hakim Anggota : Tiares Sirait, S.H., M.H.

Panitera : Resya, S.H., M.H.

Pengganti

Selain 2 (dua) perkara yang sedang berjalan tersebut, faktanya Para Penggugat sebelumnya juga sudah pernah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat terkait masalah lelang eksekusi jaminan, sebagaimana Perkara Nomor : 561/Pdt. G/2017/PN. Jkt. Utr. yang diajukan ditahun 2017 dan Perkara Nomor : 94/Pdt. G/2018/PN. Jkt. Utr. yang diajukan ditahun 2018, di Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;

Adapun perkara Nomor : 561/Pdt. G/2017/PN. Jkt. Utr. telah diputus tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan pertimbangan gugatan kurang pihak karena tidak mengikutsertakan saudara Robert selaku pemilik  $\frac{1}{4}$  bagian atas salah satu jaminan yang dipermasalahkan sebagai pihak dalam perkara tersebut, dan pada tingkat banding Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta juga menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut ;

Sedangkan Perkara Nomor : 94/Pdt. G/2020/PN. Jkt. Utr. juga telah diputus tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan pertimbangan gugatan tidak jelas/kabur (obscuur libel) karena mencampuradukan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum terkait pelaksanaan lelang dan gugatan wanprestasi terkait Salinan Risalah Lelang ;

Selain itu. Sesuai penjelasan dalam Pendahuluan angka 20 diatas, bahwa faktanya permasalahan hkuum utang piutang diantara Para Penggugat dan Para Tergugat telah sampai ke ranah pidana dimana saat ini Penggugat II berstatus sebagai Terdakwa dan sedang menjalani persidangan perkara dugaan tindak pidana Penggelapan Barang Jaminan dalam hubungan utang piutang antara Para Tergugat dan Penggugat I sebagaimana dalam

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Pidana Nomor : 1134/Pid. Sus/2020/PN. Jkt. Utr. di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dengan Majelis Hakim yang memeriksa perkara yaitu

Hakim ketua : Sarwono, S.H., M.Hum.  
Hakim Anggota : Dodong Iman Rusdani, S.H., M.H.  
Hakim Anggota : Rianto Adam Pontoh, S.H., M.Hum.  
Panitera : Juhri, S.H., M.H.

Pengganti

Bahwa mengingat Perkara Perdata Nomor : 435/Pdt. G/2020/PN. Jkt. Utr. (gugatan aquo) memiliki kesamaan subyek, obyek maupun dasar gugatan (peristiwa hukum yang dipermasalahkan adalah sama dan/atau merupakan hubungan sebab akibat) dengan :

- Perkara Perdata Nomor : 415/Pdt. G/2020/PN. Jkt. Utr. dan Perkara Pidana Nomor : 1134/Pid. Sus/2020/PN. Jkt. Utr. yang sedang dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara Majelis Hakim yang berbeda-beda, serta dengan perkara Perdata Nomor : 561/Pdt. G/2020/PN. Jkt. Utr. dan Perkara Perdata Nomor : 94/Pdt. G/2020/PN. Jkt. Utr. di Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang telah memperoleh Putusan berkekuatan hukum tetap ;

Maka guna menghindari Putusan Pengadilan yang kontradiktif atas satu permasalahan hukum yang sama, adalah sangat beralasan hukum yang kuat apabila gugatan Para Penggugat aquo dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

23. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian Pendahuluan dan Eksepsi diatas secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban Para Tergugat dalam pokok perkara ini ;
24. Bahwa Tergugat I (in casu PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Wilayah X) dan Tergugat II (in casu PT. Bank Central Asia, Tbk., Kantor Pusat) secara hukum merupakan satu kesatuan subyek hukum berbentuk badan hukum yaitu PT. Bank Central Asia, Tbk., sehingga Para Tergugat akan menanggapi dalil-dalil gugatan Para Penggugat aquo dalam satu kesatuan ;
25. Bahwa Para Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Para Tergugat;
26. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat dalam Posita angka 1 sampai angka 7 Gugatan yang menceritakan latar belakang hubungan hukum diantara

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

### 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

Para Penggugat dan Para Tergugat pada prinsipnya telah Para Tergugat tanggapi melalui dalil-dalil pendahuluan angka 1 sampai angka 20 diatas, dan Para Tergugat menyatakan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat yang tidak sesuai dengan dalil Pendahuluan Para Tergugat tersebut diatas ;

27. Bahwa tidak benar sehingga patut ditolak dalil Para Penggugat dalam Posita angka 3 yang menyatakan Perjanjian Kredit tidak diperpanjang sehingga telah berakhir bulan April 2015 ;

Bahwa berakhirnya Perjanjian Kredit menimbulkan konsekuensi hukum bahwa Para Penggugat selaku Debitur tidak dapat lagi menarik/menggunakan sisa plafon kredit yang belum digunakan (apabila masih ada) dan Para Penggugat wajib menyelesaikan seluruh kewajiban utangnya kepada Para Tergugat secara sekaligus lunas pada tanggal jatuh tempo fasilitas kredit tersebut. Dengan demikian artinya penggunaan fasilitas kreditnya yang telah berakhir, namun kewajiban Para Penggugat untuk menyelesaikan pembayaran/pelunasan kredit tidak berakhir sampai Para Penggugat melunasi kewajiban utangnya kepada Para Tergugat ;

28. Bahwa tidak benar patut ditolak dalil Para Penggugat dalam Posita angka 6 dan 14 yang intinya menyebutkan bahwa Para Penggugat telah menemukan calon pembeli yang menawarkan dan sepakat membeli Obyek Jaminan Hotel MG seharga Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dimana nilai penawaran tersebut jauh diatas penilaian Para Tergugat atas Obyek Jaminan Hotel New MG sebesar Rp. 13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah) karena :

Bukti surat tertanggal 18 Pebruari 2016 sebagaimana disebutkan dalam dalil Pendahuluan angka 8 diatas, menunjukkan bahwa Para Penggugat menyampaikan kepada Para Tergugat mengenai adanya calon Pembeli yang bersedia membwli Obyek Jaminan Hotel New MG seharga Rp. 13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah) nett, bukan seharga Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) ;

Dengan demikian, terbukti sangat tidak benar dalil Para Penggugat yang menyatakan ada calon Pembeli yang bersedia dan sepakat membeli Obyek Jaminan Hotel New MG seharga Rp. 15. 500.000.000,- (lima belas milyar lima ratus juta rupiah) ;

29. Bahwa Para Tergugat menolak secara tegas dalil Para Para Penggugat dalam Posita angka 8, 9, 10 dan 11 yang intinya menyatakan bahwa :

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

#### 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

“meskipun telah terdapat konfirmasi tertanggal 16 Maret 2016 dari Tergugat I dan Tergugat I telah menerima uang muka pembelian, namun Para Tergugat justru tiba-tiba secara sepihak dan secara diam-diam memerintahkan Turut Tergugat I untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Hotel New MG”

Bahwa dalil Para Penggugat tersebut jelas sangat tidak benar dan mengada-ada, sebab sebagaimana telah Para Tergugat jelaskan dalam dalil Pendahuluan angka 9 diatas, bahwa dalam pertemuan tanggal 16 Maret 2016 di Kantor Cabang Para Tergugat telah diketahui dan disepakati bersama oleh Para Penggugat, Para Tergugat dan Calon Pembeli atas nama Bapak Lie Anton Gunawan selaku para pihak yang hadir, bahwa pemberian jangka waktu 3 (tiga) bulan (sampai dengan tanggal 16 Juni 2016) untuk realisasi jual beli dibawah tangan Obyek Jaminan Hotel New MG tidak menanggihkan proses lelang eksekusi yang akan dijalankan oleh Para Tergugat, karena rencana jual beli tersebut masih belum pasti mengingat sumber dana pembelian Obyek Jaminan Hotel New MG oleh Calon Pembeli berasal dari pinjaman bank lain yang masih dalam proses pengajuan (belum ada kepastian disetujui atau ditolak) ;

Bahwa dalam pertemuan tanggal 16 Maret 2016, Para Penggugat, Para Tergugat dan Bapak Lie Anton Gunawan selaku Calon Pembeli juga telah disetujui, bahwa pembayaran uang muka sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dilakukan dengan ketentuan/kesepakatan bahwa :

- Apabila dalam waktu 3 (tiga) bulan tersebut terdapat calon pembeli lain (baik melalui jalur lelang maupun jalur non lelang) yang dapat melakukan pembayaran lunas terlebih dulu atas Obyek Jaminan Hotel New MG, maka uang muka yang telah dibayarkan tersebut akan dikembalikan kepada Bapak Lie Anton Gunawan ;
- Apabila dalam waktu 3 (tiga) bulan (sampai tanggal 16 Juni 2016), Bapak Lie Anton Gunawan tidak melakukan pelunasan atas sisa harga jual beli, maka uang muka yang telah dibayarkan tersebut tidak akan dikembalikan dan akan digunakan oleh Penggugat II untuk pembayaran utang Penggugat I selaku Debitur kepada Para Tergugat selaku Kreditur;

Oleh karena adanya syarat kondisi tersebut diatas, makanya dibuatlah Tanda Terima Sementara atas penyerahan uang muka tersebut dari Penggugat II kepada Para Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan (vide Tanda Terima Sementara tertanggal 16 Maret 2016) karena

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

#### 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

pembayaran uang muka tersebut bersifat sementara dan masih dapat dikembalikan oleh pihak penjual kepada Calon Pembeli apabila sebelum tanggal 16 Juni 2016 Obyek Jaminan Hotel New MG terjual kepada pihak lain yang terlebih dulu melakukan pembayaran lunas, baik melalui lelang ataupun melalui penjualan dibawa tangan (pembatalan dari pihak penjual) ;

Berdasarkan fakta tersebut maka jelas tidak benar dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melanggar kesepakatan/konfirmasi dan melaksanakan lelang secara tiba-tiba, sepihak dan diam-diam, karena faktanya pelaksanaan lelang sebelum tanggal 16 Juni 2016 tersebut sudah diketahui dan disepakati bersama oleh Para Tergugat, Para Penggugat dan juga Calon Pembeli dalam pertemuan tanggal 16 Maret 2016 ;

30. Lagi pula, sebelum melaksanakan lelang tanggal 25 Mei 2016, Para Tergugat juga telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Lelang kepada Para Penggugat dan mengumumkan rencana lelang tersebut melalui Surat Kabar "Harian Terbit" terbitan tanggal 11 Mei 2016 ;

Oleh karena itu logikanya, apabila benar lelang yang dilaksanakan Para Tergugat tersebut tidak sesuai dengan komitmen dalam pertemuan tanggal 16 Maret 2016, maka sudah tentu Para Penggugat dan Calon Pembeli yang telah membayar uang muka akan mengajukan keberatan terhadap Para Tergugat seketika surat pemberitahuan dan pengumuman lelang tersebut disampaikan/diterbitkan ;

Akan tetapi kenyataannya sejak tahun 2016 sampai dengan sekarang tidak pernah ada keluhan atas pelaksanaan lelang tersebut dari Calon Pembeli dan bahkan Calon Pembeli pun tidak pernah mengajukan permintaan/tuntutan pengembalian uang muka yang telah dibayarkannya tersebut ;

Adapun justru Para Penggugat yang beru mempermasalahkan hal tersebut diakhir tahun 2020 ini, padahal lelang yang dipermasalahkan sudah terjadi dipertengahan tahun 2016. Dan Para Penggugat pun tidak menarik Calon Pembeli sebagai pihak dalam gugatan aquo ;

Dengan demikian jelas patut dipertanyakan motif dan maksud diajukannya gugatan aquo sekarang oleh Para Penggugat ;

31. Selain itu, sangat mengada-ada dan tidak benar pula asumsi Para Penggugat bahwa tidak terealisasinya jual beli Obyek Jaminan Hotel New MG disebabkan karena "tindakan sepihak dari pihak Tergugat yang melanggar komitmen tanggal 16 Maret 2016 mengakibatkan pihak Calon

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

### 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

Pembeli tidak lagi bersedia untuk melangsungkan pembelian Hotel New MG, sebab Calon Pembeli tentunya dapat memperoleh Hotel New MG dengan harga sangat murah melalui lelang eksekusi ;

Bahwa sebelum berasumsi dan membuat dalil, hendaknya Para Penggugat terlebih dahulu memeriksa fakta dan bukti yang ada, bahwa dalam lelang eksekusi tanggal 25 Mei 2016 yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat tersebut Obyek Jaminan Hotel New MG dijual dengan harga/nilai limit sebesar Rp. 15.749.040.000,- (lima belas milyar tujuh ratus empat puluh sembilan juta empat puluh ribu rupiah), yang artinya jauh diatas/lebih tinggi dari harga penjualan secara dibawah tangan yang diupayakan/disepakati oleh Para Penggugat dan Calon Pembeli sebesar Rp. 13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah) ;

Bahwa nilai limit lelang tersebut faktanya juga dapat dilihat dan dicek sendiri oleh Para Penggugat dan Calon Pembeli, karena jelas-jelas telah tercantum dalam Pengumuman Lelang di Surat Kabar "Harian Terbit" terbitan tanggal 11 Mei 2016 ;

Lagi pula, sesuai dalil Pendahuluan angka 14 dan 16 diatas, bahwa Obyek Jaminan Hotel New MG telah dilelang sampai sebanyak 3 (tiga) kali dan karena tidak kunjung ada peminat yang mengajukan penawaran, sehingga akhirnya dibeli oleh Para Tergugat pada lelang ketiga, dan kemudian pada bulan Juli 2017 baru berhasil dijual kepada pihak ketiga atas nama saudari EVELINE ;

Fakta tersebut membuktikan bahwa Bapak Lie Anton Gunawan selaku Calon Pembeli yang dimaksud Para Penggugat tidak pernah mengikuti lelang dan/atau mengajukan penawaran atas Obyek Jaminan Hotel New MG dengan harga murah sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat, dan rencana pembelian obyek Jaminan Hotel New MG oleh Bapak Lie Anton Gunawan tersebut tidak pernah terealisasi hingga akhirnya obyek tersebut dijual kepada orang lain di tahun 2017 ;

Hal ini membuktikan secara nyata bahwa batalnya pembelian Obyek Jaminan Hotel New MG oleh Calon Pembeli bukan disebabkan karena Para Tergugat melaksanakan lelang eksekusi sehingga Calon Pembeli berniat membeli melalui lelang dengan harga lebih murah, melainkan memang karena Calon Pembeli tidak jadi/batal membeli obyek Jaminan Hotel New MG tersebut ;

Berdasarkan fakta tersebut, maka terbukti tidak benar dalil Para Penggugat yang menyatakan lelang eksekusi yang dilakukan Para Tergugat melanggar

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

### 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

komitmen tanggal 16 Maret 2016 dan menyebabkan jual beli secara dibawah tangan menjadi batal ;

32. Bahwa sangat tidak benar pula sehingga patut ditolak dalil Para Penggugat dalam posita angka 13 yang intinya menyatakan obyek Jaminan Hotel New MG terjual dengan harga sangat rendah yakni hanya sebesar Rp. 7.000.000.000,-(tujuh milyar rupiah), karena sesuai dalil Pendahuluan angka 12 dan 14 diatas, maka faktanya adalah :

- Dalam masing-masing lelang eksekusi yang telah dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali, Obyek Jaminan Hotel New MG dijual dengan nilai limit sebagai berikut :
  - a. Lelang Pertama tanggal 25 Mei 2016 dengan nilai limit sebesar Rp. 15.749.040.000,- (lima belas milyar tujuh ratus empat puluh sembilan juta empat puluh ribu rupiah), dengan hasil tidak laku terjual ;
  - b. Lelang Kedua tanggal 07 September 2016 dengan nilai limit sebesar Rp. 11.024.328.000,- (sebelas milyar dua puluh empat juta tiga ratus dua puluh delapan ribu rupiah), dengan hasil tidak laku terjual,
  - c. Lelang Ketiga tanggal 10 Nopember 2016 dengan nilai limit sebesar Rp. 11.024.328.000,- (sebelas milyar dua puluh empat juta tiga ratus dua puluh delapan ribu rupiah), dengan hasil tidak ada peserta lain yang mengajukan penawaran selain Para Tergugat sehingga Para Tergugat dinyatakan sebagai Pemenang Lelang ;
- Penetapan nilai limit lelang tersebut dilakukan dengan mengacu pada Berita Acara Pemeriksaan (Appraisal) Nomor : 353/THY/BCA-UPPA/II/2016 tanggal 15 Pebruari 2016 dari Kantor Jasa Penilai Publik Teguh Hermawan Yusuf dan Rekan selaku Penilai Independen, yang menyebutkan Nilai Pasar Obyek Jaminan Hotel New MG sebesar Rp. 15.749.040.000,- (lima belas milyar tujuh ratus empat puluh sembilan juta empat puluh ribu rupiah) dan Nilai Likuidasi sebesar Rp. 11.024.328.000,- (sebelas milyar dua puluh empat juta tiga ratus dua puluh delapan rupiah) ;

Adapun fakta diatas membuktikan bahwa Para Tergugat telah mengupayakan penjualan Obyek Jaminan Hotel New MG melalui lelang dengan harga/nilai limit maksimal sebesar nilai pasar namun tidak laku terjual, dan meskipun dalam lelang-lelang selanjutnya nilai limit telah diturunkan faktanya tetap tidak laku terjual sehingga akhirnya dibeli oleh Para Tergugat pada lelang ketiga dengan harga terbentuk lelang sebesar Rp. 11.024.328.000,- (sebelas milyar dua puluh empat juta tiga ratus dua

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

### 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

puluh delapan rupiah) bukan sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat ;

Bahwa harga penjualan Obyek Jaminan Hotel New MG sebesar Rp. 11.024.328.000,- (sebelas milyar dua puluh empat juta tiga ratus dua puluh delapan rupiah) tersebut diatas merupakan nilai yang wajar dan sudah selesai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena tidak berada dibawah nilai likuidasi berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan (Appraisal) dari Penilai Independen yang masih berlaku dan tidak melanggar / sudah sesuai dengan Ketentuan Pasal 44 Ayat (1) dan (2), Pasal 47 dan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang, yang mengatur bahwa :

- Pasal 44 : “Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan :
  - a. Penilaian oleh Penilai, atau
  - b. Penaksiran oleh Penaksir”Penilai sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara Independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya”
- Pasal 47 : “Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan :
  - a. Menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian,
  - b. Menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh Penaksir”
- Pasal 49 : “Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi”

Dengan demikian sesuai ketentuan hukum tersebut diatas, maka terbukti tidak benar dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Obyek Jaminan Hotel New MG dijual dengan harga sangat rendah ;

33. Bahwa juga tidak benar sehingga patut ditolak, dalil Para Penggugat dalam Posita angka 12 gugatan yang menyatakan bahwa : Para Tergugat tidak pernah menginformasikan hasil pelaksanaan lelang baik dalam bentuk Risalah Lelang maupun pemberitahuan resmi lainnya kepada Para Penggugat, karena faktanya setelah pelaksanaan lelang Para Penggugat

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

#### 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)



telah terlebih dulu mengajukan gugatan perdata terhadap Para Tergugat untuk memperlakukan tentang nilai limit lelang atas obyek jaminan Para Penggugat sebagaimana melalui Perkara Perdata Nomor : 561/Pdt. G/2017/PN. Jkt. dan Perkara Perdata Nomor : 94/Pdt. G/2018/PN. Jkt. Utr. di Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;

Dan dalam perkara Nomor : 561/Pdt. G/2017/PN. Jkt. Utr. dan 94/Pdt. G/2018/PN. Jkt. Utr. tersebut, Para Tergugat faktanya telah menunjukkan dan menyerahkan Salinan Risalah Lelang yang memuat nilai/harga penjualan atas masing-masing Obyek Jaminan (termasuk Obyek Jaminan Hotel New MG) sebagai alat bukti, sehingga artinya Para Penggugat selaku pihak dalam perkara tersebut jelas sudah melihat/mengetahui berapa hasil penjualan atas Obyek Jaminan Hotel New MG tersebut. Dengan demikian dalil Para Penggugat tersebut jelas patut ditolak ;

34. Bahwa juga tidak benar sehingga Para Tergugat menolak secara tegas dalil Para Penggugat dalam Posita angka 15 yang menyatakan : Para Penggugat telah mengirimkan teguran-teguran/somasi namun tidak ditanggapi oleh Tergugat, karena faktanya surat somasi namun tidak ditanggapi oleh Tergugat, karena faktanya surat somasi tersebut telah Para Tergugat tanggap melalui Surat Nomor : 922/RPK/2020 tanggal 26 Agustus 2020 perihal : Tanggapan atas Surat Teguran (Somasi) ;

35. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, maka terbukti tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak dalil para Penggugat dalam Posita angka 14, 16, 17.1 dan 18 yang intinya menyatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan alasan :

- Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan :

“Apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai HAK untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui Pelelangan Umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

- Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan :

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 Ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.



piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

- Pasal 14 Ayat (4) Perjanjian Kredit :

“Jika utang menjadi jatuh tempo sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.3 Perjanjian Kredit, maka BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku Kreditor untuk memperoleh pengembalian uang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap Debitur dan/atau harta kekayaannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelaksanaan / eksekusi hak-hak BCA terhadap agunan dan/atau Penjamin berdasarkan Dokumen Agunan serta Akta Pemberian Jaminan”

Berdasarkan ketentuan hukum tersebut, maka terbukti tidak benar dalil Para Penggugat yang menyatakan tindakan Para Tergugat melaksanakan lelang merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena sebaliknya justru pengajuan dan penjualan jaminan melalui lelang merupakan hak Para Tergugat yang dilindungi oleh ketentuan hukum ;

Dengan demikian tuntutan Para Penggugat dalam Petitum angka 3 agar Para Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum jelas tidak berdasar hukum untuk dikabulkan dan sudah sepatutnya ditolak ;

36. Demikian pula patut dikesampingkan dan ditolak dalil Para Penggugat dalam Posita angka 17.2 yang menyatakan : “ Tindakan Para Tergugat untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan yang merugikan kepentingan Penggugat juga merupakan pelanggaran hak Penggugat selaku konsumen untuk diperlakukan secara benar dan jujur (vide Pasal 4 angka 7 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen”, karena dalam hal ini hubungan hukum diantara Para Penggugat dan Para Tergugat adalah hubungan hukum selaku Debitur dan Kreditor berdasarkan Perjanjian Kredit, bukan hubungan hukum sebagai Konsumen dan Pelaku Usaha ;

Adapun pelaksanaan lelang eksekusi adalah hak hukum bagi Para Tergugat selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan yang diatur berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan dan sama sekali tidak terkait dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen ;

37. Bahwa sangat tidak relevan sehingga patut ditolak pula dalil Para Penggugat dalam Posita angka 17.3 yang menyatakan : “Para Tergugat juga telah melanggar kewajiban hukumnya untuk menyelenggarakan pemberian fasilitas kredit yang tidak merugikan Penggugat selaku Nasabah, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 29 Ayat (3) Undang-

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan ;

Perlu dicermati bersama, bahwa isi lengkap ketentuan Pasal 29 Ayat (3) Undang-Undang Perbankan yang Para Penggugat rujuk dalam dalilnya tersebut diatas, berikut penjelasannya, berbunyi sebagai berikut :

**3. Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada Bank"**

"Mengingat bank terutama bekerja dengan dana dari masyarakat yang disimpan pada bank atas dasar kepercayaan, setiap bank perlu terus menjaga kesehatannya dan memelihara kepercayaan masyarakat padanya"

Berdasarkan bunyi lengkap Pasal 29 Ayat (3) Undang-Undang Perbankan tersebut, maka jelas pihak yang kepentingannya tidak boleh dirugikan dalam proses pemberian kredit menurut ketentuan tersebut adalah bank dan nasabah penyimpan/penabung, bukan pihak Peminjam (Debitur) ;

Dengan demikian jelas bahwa Para Penggugat selaku Debitur/Peminjam bukan merupakan pihak yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 29 Ayat (3) Undang-Undang Perbankan tersebut, dan oleh karenanya maka dalil Para Penggugat yang menyatakan Para Tergugat melanggar ketentuan pasal 29 Ayat (3) Undang-Undang Perbankan tersebut jelas tidak relevan dan patut dikesampingkan dan ditolak ;

**38. Bahwa sangat mengada-ada dan patut ditolak pula dalil Para Penggugat dalam Posita angka 17.4 dan 19 yang menyatakan :**

"Tindakan Para Tergugat juga bertentangan dengan Hak Kebendaan Penggugat, yakni untuk memperoleh keuntungan / kelebihan atas hasil penjualan Hotel New MG sebab semula Penggugat akan memperoleh Rp. 15.500.000.000,- yang berarti Penggugat seharusnya memperoleh pendapatan atau keuntungan sebesar Rp. 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) ;

"Para Penggugat telah menderita kerugian materiil sebesar Rp. 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) yang berasal dari selisih nilai penjualan dibawah tangan dengan hasil lelang terhadap Hotel New MG"

Sebelum Para Tergugat beraldal tentang keuntungan/pendapaan, perlu Para Tergugat ingatkan kembali bahwa :

*Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.*

#### 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

- Faktanya rencana penjualan dibawah tangan yang diupayakan Para Penggugat tersebut tidak terealisasi karena calon pembeli menyatakan batal/tidak jadi membeli obyek Jaminan Hotel New MG (bukan dikarenakan yang bersangkutan ingin membeli melalui lelang karena dalam lelang-lelang selanjutnya dengan nilai limit sebesar nilai likuidasi pun Bapak Lie Anton Gunawan tidak pernah mengikuti lelang) ;
- Nilai Hak Tanggungan Para Tergugat atas Obyek Jaminan Hotel New MG berjumlah sebesar Rp. 14.900.000.000,- (empat belas milyar sembilan ratus juta rupiah), sehingga walaupun Obyek Jaminan Hotel New MG berhasil terjual dengan harga sebesar Rp. 15.500.000.000,- (lima belas milyar lima ratus juta rupiah), maka Para Tergugat berhak atas hasil penjualan tersebut sebesar Nilai Hak Tanggungan, yakni Rp. 14.900.000.000,- (empat belas milyar sembilan ratus juta rupiah) ;
- Dana Agunan berhasil lelang dengan harga sebesar Rp. 11.024.328.000,- (sebelas milyar dua puluh empat juta tiga ratus dua puluh delapan ribu rupiah), dimana hasil lelang tersebut telah diperhitungkan dengan hutang Para Penggugat ;
- Faktanya bahwa Para Penggugat masih memiliki sisa kewajiban utang kepada Para Tergugat yang sampai saat ini belum diselesaikan dengan jumlah outstanding per tanggal 11 Januari 2021 sebesar Rp. 64.236.290.666.73 (enam puluh empat milyar dua ratus tiga puluh enam juta dua ratus sembilan puluh ribu enam ratus enam puluh enam koma tujuh puluh tiga rupiah) ;

Berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, maka terbukti sangat mengada-ada dalil Para Penggugat yang menyatakan telah mengalami kerugian materiil dan seharusnya memperoleh pendapatan/keuntungan sebesar Rp. 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) ;

39. Oleh karenanya jelas patut ditolak tuntutan ganti rugi materiil sebesar Rp. 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang diajukan oleh Para Penggugat dalam Petitum angka 4 Gugatan, karena selain terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan Para Tergugat terhadap Para Penggugat, malah sebaliknya justru terbukti bahwa Para Tergugat lah yang telah menderita kerugian besar akibat tindakan Para Penggugat yang tidak melaksanakan kewajiban pembayaran utang (wanprestasi) sehingga terjadi kredit macet dengan jumlah outstanding per tanggal 11 Januari 2021 sebesar Rp. 64.236.290.666,73

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

### 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

(enam puluh empat milyar dua ratus tiga puluh enam juta dua ratus sembilan puluh ribu enam ratus enam puluh enam koma tujuh puluh tiga rupiah) ;

Padahal sebagaimana diketahui bersama bahwa dana kredit yang Para Tergugat pinjamkan kepada Penggugat I merupakan dana himpunan masyarakat yang harus dapat dipertanggungjawabkan oleh Penggugat I selaku Peminjam ;

40. Bahwa Para Tergugat juga menolak secara tegas tuntutan Para Penggugat dalam Provisi dan Petitum angka 2 yang memohon diletakkan Sita Jaminan atas tanah dan bangunan Gedung Kantor Menara BCA dan BCA Kantor Wilayah X Pluit, karena permohonan sita jaminan tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan mengingat tidak memenuhi persyaratan hukum sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 227 Ayat (1) HIR, yaitu harus adanya persangkaan beralasan bahwa si Tergugat sebelum Putusan dijalankan atau dilaksanakan mencari akan akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya ;

Pasal 227 Ayat (1) HIR :

“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang terhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi Putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari Penagih Hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan Ketua Pengadilan Negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan Pengadilan Negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya” ;

Dalam hal ini sudah jelas bahwa Para Tergugat merupakan salah satu bank besar di Indonesia dan obyek yang dimohonkan sita jaminan tersebut jelas-jelas adalah kantor operasional bisnis Tergugat, sehingga tidak mungkin dan tidak ada urgensi bahwa Para Tergugat akan melarikan diri atau menjual/mengalihkan/menggelapkan Gedung Kantor tersebut ;

Oleh karena Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 Ayat (1) HIR, maka Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat jelas tidak dapat dilakukan ;

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini sejalan dengan beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu :

- Putusan MARI Nomor 121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 yang menyatakan :  
“apabila Pengguga tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa adanya kekhawatiran Tergugat akan mengasingkan barang-barang, maka Sita Jaminan tidak dapat dilakukan”
- Putusan MARI Nomor 597 K/Sip/1983 tanggal 08 Mei 1984 yang menyatakan :  
“Sita Jaminan yang diadakan bukan atas dasar alasan-alasan yang diisyaratkan dalam Pasal 327 Ayat (!) HIR tidak dibenarkan”

Berdasarkan fakta-fakta yang telah Para Tergugat uraikan tersebut diatas, maka dengan ini Para Tergugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar kiranya berkenan memutus perkara aquo dengan Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul ;

Atau apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo at bono) ;

Menimbang, bahwa untuk menanggapi gugatan Para Penggugat pihak Turut Tergugat II telah menanggapi sebagai berikut :  
dalam jawabannya tertanggal 12 Januari 2021, yang uraiannya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi Gugatan Persona Standi Non Judicio
  - a. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat II tidak tepat dan keliru, karena Penggugat tidak mengaitkan Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta yang merupakan instansi atasan Turut Tergugat II ;

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Perlu terlebih dahulu Turut Tergugat II tegaskan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri melainkan merupakan ex officio dari Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta. Dengan demikian, maka Turut Tergugat II tidak memiliki kedudukan untuk dapat digugat dalam perkara dimuka Peradilan Umum apabila tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya ;
- c. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, jelas bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima dikarenakan Gugatan Penggugat tidak mengaitkan badan hukum induk/instansi atasan Turut Tergugat II hal ini didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1424 K/Sip/1975 tanggal 08 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat ;

## B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon agar menjadi bagian dalam pokok perkara ini dan Turut Tergugat II menolak seluruhnya dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat II ;
2. Bahwa obyek gugatan dalam perkara ini adalah jaminan kebendaan seperti yang tertera didalam Perjanjian Kredit berikut perubahannya antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, yakni berupa :
  - Tanah berikut bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2469 seluas 68 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2470 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Mangga Besar IV E No. 34 F dan No. 38 AS (keduanya setempat dikenal dengan "Hotel New MG) ;(Selanjutnya disebut sebagai "Obyek Sengketa")
3. Bahwa obyek sengketa dieksekusi melalui Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 yang menyebutkan "Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama memounyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Dengan demikian maka Para Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

### 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

pertama berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor : 8971/2012 tertanggal 21 September 2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" mempunyai hak untuk menjual obyek sengketa atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dengan perantara Turut Tergugat II ;

4. Bahwa Para Tergugat telah meminta kepada Turut Tergugat II untuk melaksanakan eksekusi lelang atas obyek sengketa melalui Surat Permohonan Lelang Nomor : 1238/RPK/2016 tanggal 21 September 2016 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ;
5. Bahwa dalam permohonannya tersebut diatas, Para Tergugat telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 angka 5 Peraturan Direktur Jenderal (perdirjen) Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang sebagai berikut :
  - a. Perjanjian Kredit Nomor : 14 tanggal 08 April 2011, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 130 tanggal 14 Juni 2012, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 8 tanggal 02 Juli 2012, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 40 tanggal 17 Desember 2012, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 01 April 2013, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 18 tanggal 22 April 2013, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 41 tanggal 04 Oktober 2013, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 109 tanggal 29 April 2014 ;
  - b. Copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 8970/2012 tertanggal 20 September 2012 dan Copy APHT Nomor : 138/2012 tanggal 31 Juli 2012 ;
  - c. Copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 8971/2012 tertanggal 21 September 2012 dan Copy APHT Nomor : 137/2012 tanggal 31 Juli 2012 ;
  - d. Copy SHGB Nomor : 2470/Taman Sari ;
  - e. Copy SHGB Nomor : 2469/Taman Sari ;
  - f. Surat Keterangan tanggal 21 September 2016 perihal Rincian Hutang Debitur ;
  - g. Copy Peringatan I Nomor : 3612/W.10/2016 tanggal 01 Februari 2016, Surat Peringatan II Nomor : 3018/W.10/2016 tanggal 15 Februari 2016, Surat Peringatan II Nomor : 3625/W.10/2016 tanggal 29 Februari 2016 ;

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

#### 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

- h. Surat Pernyataan tanggal 21 September 2016 ;
  - i. Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Nomor : 001L/RPK/2016 tanggal 10 Oktober 2016 yang ditujukan kepada Ibu Jessica selaku Komisaris dan Bapak Johannes selaku Direktur PT. Pancawarna Mediatama, Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Nomor : 002L/RPK/2016 tanggal 10 Oktober 2016 yang ditujukan kepada Bapak Johannes selaku Penghuni Obyek Sengketa dan Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Nomor : 003L/RPK/2016 tanggal 10 Oktober 2016 yang ditujukan kepada Bapak Johannes dan Robert selaku Penghuni Obyek Sengketa ;
  - j. Surat Pernyataan Harga Limit tanggal 21 September 2016 ;
6. Bahwa dengan dipenuhinya persyaratan lelang sebagaimana disebutkan diatas, maka permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Para Tergugat telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang dan oleh karenanya Turut Tergugat II tidak dapat menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I, hal ini didasarkan pada Ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa : “ Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subyek dan Obyek Lelang” ;
  7. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 54 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang ini telah diumumkan melalui Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Tanggungan melalui selebaran tanggal 12 Oktober 2016 dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Koran Harian Terbit tanggal 27 Oktober 2016 ;
  8. Bahwa Pejabat Lelang yang ditunjuk untuk melaksanakan lelang ini telah mendapatkan Surat Tugas dengan Nomor : ST-1352/WKN.07/KNL.01/2016 tanggal 01 nopember 2017 untuk melaksanakan lelang terhadap obyek sengketa. Dengan demikian, tindakan Pejabat Lelang adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 158/PMK.06/2013 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 174/PNMK.06/2010 tentang

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

#### 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

Pejabat Lelang Kelas I, yang menyebutkan : “Pejabat Lelang Kelas 1 hanya dapat melaksanakan lelang setelah mendapat Surat Tugas dari Kepala KPKNL” ;

9. Bahwa dalam pelaksanaan lelang, obyek sengketa terjual lalu kepada Indra Purnama (Tergugat II) sesuai dengan Risalah Lelang Nompr : 624/2016 tanggal 10 Nopember 2016 ;
10. Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa pelaksanaan lelang ini sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Reglement Ordonantie 28 Pebruari 1908 Staatsblad 1908 : 189 sebagaimana telah berulang kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941 : 3 jis Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 158/PMK.06/2013 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas 1 ;
11. Bahwa sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa “LELANG YANG TELAH DILAKSANAKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU, TIDAK DAPAT DIBATALKAN” ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat II ;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO) ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pelaksanaan Lelang sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor : 624/2016 tanggal 10 Nopember 2016 adalah SAH dan Berkekuatan Hukum ;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.

#### 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

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat II, pihak Para Penggugat telah menanggapi sebagaimana dalam Repliknya yang diserahkan dipersidangan pada tanggal 24 Pebruari 2021, dan terhadap Replik Para Penggugat pihak Para Tergugat telah menanggapi sebagaimana dalam Dupliknya tertanggal 27 Januari 2021 dan Duplik Turut Tergugat II tertanggal 2 Pebruari 2021, yang masing-masing uraiannya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;

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;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan di acara jawab-jinawab ini tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan Para Tergugat mohon Putusan Sela sehubungan dengan dalil jawabannya yaitu bahwa terhadap permasalahan yang diajukan dalam perkara gugatan *aquo* sama dengan permasalahan yang diajukan dalam perkara perdata gugatan Nomor : 415/Pdt.G/2020/PN. Jkt.Utr. yang saat ini sedang taraf persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang diperiksa oleh Majelis Hakim yang berbeda ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Bahwa, Penggugat II selaku Direktur Utama PT. PANCAWARNA MEDIATAMA PERCETAKAN JESSICA atau Penggugat I sebagai nasabah dari Para Tergugat dan sebagai nasabah Para Penggugat telah mendapatkan fasilitas kredit dari Para Tergugat dimana sebagai jaminannya adalah tanah dan bangunan asset Penggugat II dan juga Hotel New MG ;

Bahwa, terhadap perjanjian kredit tersebut telah mengalami beberapa kali *addendum* (perubahan-perubahan) dan karena selama berlangsungnya perjanjian kredit tersebut telah terjadi permalahan sehingga pada awal tahun 2016 Penggugat I menerima teguran dari Para Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat I mempunyai *outstanding* sebesar Rp.63.688.471.302,16 (enam puluh tiga milyar enam ratus delapan puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh satu ribu tiga ratus dua rupiah enam belas sen) ;

Bahwa, permasalahannya timbul Para Tergugat melalui Turut Tergugat I telah melakukan lelang terhadap jaminan berupa Hotel New MG dimana yang

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.



terjadi nilai lelangnya jauh lebih rendah dari harga penawaran yang dilakukan oleh Para Tergugat kepada calon pembeli, disamping itu sebelum dilakukan lelang dalam melakukan lelang oleh Turut Tergugat I dilakukan secara diam-diam, sedangkan sebelum dilakukan lelang untuk penjualan barang jaminan berupa Hotel New MG Para Penggugat telah memohon kepada Para Tergugat untuk menyerahkan barang jaminan yang selanjutnya akan melakukan penjualan sendiri atau dibawah tangan dan atas hal tersebut Para Tergugat juga telah menyetujuinya, namun kemudian pada tanggal 16 Maret 2016 Para Penggugat mendapat konfirmasi bahwa terhadap Hotel New MG telah dilelang melalui Turut Tergugat I yang nilai jual lelangnya jauh dibawah penawaran yang dilakukan oleh Para Penggugat yaitu seharga Rp.15.500.000.000,- (lima belas milyar lima ratus juta rupiah) sedang penjualan lelang oleh Turut Tergugat I atas permohonan Para Tergugat seharga Rp.13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah) sehingga jauh dari harga yang telah ditawarkan oleh pembeli kepada Para Penggugat sehingga Para Penggugat mengalami kerugian ;

Bahwa, kerugian yang dialami oleh Para Penggugat akibat dari adanya lelang yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang hal ini merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat dari Tergugat telah membantahnya sebagaimana dalam jawabannya tertanggal 22 Desember 2020;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Para Tergugat mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Para Penggugat kurang pihak, oleh karena tidak menarik pihak calon pembeli sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat bahwa telah terjadi kesepakatan untuk membeli obyek jaminan Hotel New MG dengan harga Rp.15.500.000.000,- dan hal tersebut calon pembeli juga telah memberikan DP sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
2. Gugatan Penggugat *exceptio litis pendents*, oleh karena Para Penggugat selain mengajukan gugatan aquo sehubungan dengan penjualan melalui lelang oleh Turut Tergugat I atas barang jaminan berupa Hotel New MG juga mengajukan gugatan dalam permasalahan yang sama dibawah nomor register Nomor : 415/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr. yang saat ini disidangkan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara oleh Majelis Hakim lainnya ;

Disamping itu atas permasalahan yang sama juga diajukan gugatan sebagaimana dalam perkara perdata gugatan dibawah Nomor Register : 561 /

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt. G / 2017 / PN. Jkt.Utr. dan Nomor : 94 / Pdt. G / 2018 / PN. Jkt. Utr. dimana atas Putusan perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat pihak Turut Tergugat II juga mengajukan jawaban yang dalam eksepsinya mendalilkan bahwa Para Penggugat telah salah menarik Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara aquo oleh karena Turut Tergugat II bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri dengan demikian kalau memang Turut Tergugat II ditarik sebagai pihak maka induknya yaitu Pemerintahan Republik Indonesia *cq* Kementerian Keuangan Republik Indonesia *cq* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta, dengan demikian Turut Tergugat II tidak dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo, dan dengan alasan tersebut sehingga gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan adanya pelaksanaan lelang terhadap barang jaminan berupa Hotel New MG oleh Turut Tergugat I atas permohonan Para Tergugat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dimana pelaksanaan lelang dilakukan secara sepihak dan juga secara diam-diam sehingga Para Penggugat mengalami kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa dalam perkara Nomor : 415/Pdt. G/2020/PN. Jkt. Utr, setelah Majelis membaca dalil gugatannya yang pada pokoknya mengenai penjualan secara lelang atas barang jaminan berupa Hotel New MG pula dimana pihak-pihak dalam perkara gugatan Nomor : 415/Pdt. G/2020/PN.Jkt.Utr pihak Tergugat adalah PT.Bank Central Asia, Tbk. *Cq.* PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Cabang Utama Muara Karang ;

Menimbang, bahwa meskipun pihak Tergugat dalam perkara aquo tidak sama dengan pihak Tergugat dalam perkara Nomor : 415/Pdt. G/2020/PN.Jkt.Utr. namun oleh karena permasalahan timbul dengan adanya perjanjian kredit antara Para Penggugat dengan PT. Bank Central Asia dan hal tersebut diakui pula oleh Para Tergugat sebagaimana dalam dalil gugatan *aquo* dan dalil gugatan Nomor : 415/Pdt. G/2020/PN.Jkt.Utr. ;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis para pihak dalam perkara aquo dengan perkara Nomor :415/Pdt. G/2020/PN.Jkt.Utr. adalah sama karena untuk PT. Bank Central Asia Tbk. Induknya atau kantor pusatnya sama ;

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.



Menimbang, bahwa dalam perkara aquo yang menjadi dasar gugatan bersumber adanya perjanjian kredit dan adanya lelang terhadap jaminan kredit oleh karena terhadap kredit Para Penggugat kepada Para Tergugat mengalami masalah, dan dalam perkara Nomor : 415/Pdt. G/2020/PN.Jkt.Utr. pokok permasalahan timbul oleh karena adanya kredit Para Penggugat kepada Tergugat oleh karena terhadap kredit tersebut terjadi masalah, maka dilakukan lelang atas barang jaminan yaitu Hotel New MG, yang menurut Para Penggugat dalam penjualan lelang tidak sesuai ketentuan sehingga atas perbuatan Tergugat yang melawan hukum tersebut Para Penggugat mengalami kerugian ;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut pendapat Majelis terhadap gugatan aquo sama dengan gugatan perdata Nomor : 415/Pdt. G/2020/PN.Jkt.Utr, dan untuk menghindari adanya dualisme Putusan atas permasalahan yang sama maka terhadap perkara aquo harus dihentikan pemeriksaannya dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat sehubungan dengan adanya kesamaan materi gugatan dalam perkara aquo dengan materi gugatan dalam perkara Nomor : 415/Pdt. G/2020/PN.Jkt.Utr. dikabulkan dan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap eksepsi lainnya Majelis tidak mempertimbangkannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka kepada Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul atas perkara aquo yang besarnya akan disebut dalam amar Putusan;

Memperhatikan peraturan perundangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

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

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1552.500,- (satu juta lima ratus lima puluh dua ribu lima ratus rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Senin tanggal 15 Maret 2021, oleh kami, Erly Soelistyarini, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, Maskur, S.H. dan Haran Tarigan, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 435/Pdt. G/2020/PN.Jkt.Utr. tanggal 18 Agustus 2020, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 17 Maret 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum

*Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 435/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr.*



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut,  
Mirwansyah, S.H. Panitera Pengganti, Kuasa Para Penggugat, Kuasa Para  
Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat II tanpa hadirnya Turut Tergugat I ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA tersebut,

1. MASKUR, S.H.

ERLY SOELISTYARINI, S.H., M.Hum.

2. HARAN TARIGAN, S.H..

PANITERA PENGGANTI

MIRWANSYAH, S.H.

Perincian Biaya :

1. PNPB	:	Rp.	30.000,-
2. ATK	:	Rp.	75.000,-
3. Panggilan	:	Rp.	1.350.000,-
4. Penggandaan berkas	:	Rp.	37.500,-
5. PNPB Pgl Pgt	:	Rp.	-
6. PNPB Pgl Tgt	:	Rp.	30.000,-
7. Meterai		Rp.	20.000-
8. Redaksi		Rp.	10.000,-
9. J U M L A H		Rp.	<b>1.552.500,-</b>

(satu juta lima ratus lima puluh dua ribu lima ratus rupiah)