



PUTUSAN

Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Nogo Boedi Soegiarto**, beralamat jalan Kampung Jembatan, Rt.012, Rw.006, Kel. Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;

Selanjutnya disebut sebagai : **Penggugat I;**

**Hajjah Jubaedah**, beralamat di Jl. Kampung Jembatan Rt.012, Rw.006, Kel. Cipinang Besar Selatan, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;

Selanjutnya disebut sebagai : **Penggugat II;**

**Budi Haryanto**, beralamat di Jl. Kampung Jembatan Rt.012,Rw.006, Kelurahan Cipinang, Besar Selatan, Kec. Jatinegara Jakarta Timur;

Selanjutnya disebut sebagai : **Penggugat III;**

**Febriyana Purnama**, bertempat tinggal di Jl. Kampung Jembatan, Rt.012, Rw.006, Kel. Cipinang Besar Selatan, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur;

Selanjutnya disebut sebagai : **Penggugat IV;**

**Ardento Budi Kusumo**, bertempat tinggal di Jl. Kampung Jembatan Rt.012/rw.006, Kel. Cipinang Besar Selatan, Kec. Jatinegara Jakarta Timur;

Selanjutnya di sebut sebagai : **Penggugat V;**

Pengguugat I sampai dengan Penggugat V, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Parlin Sinaga,SH. Dkk, Para Advokat/ Konsultan hukum yang berkantor di Parlin Sinaga,SH. & Associates, beralamat dijalan Jatinegara Timur I, Nomor 6 Rawa Bnga,Jatinegara Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 19 September 2023;

Lawan

Halaman 1 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PT Maybank Indonesxia, Tbk**, beralamat di Gedung Biliton Lt 4, Jl Biliton No 1-5, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, diwakili oleh **Muhamadian** dan **Effendi** masing-masing selaku Direktur, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Budi Dharma Hutahuruk, Dkk, seluruhnya Karyawan perseroan memilih domisili hukum di PT Bank Maybank Indonesia, Tbk, Gedung Sentral Senayan III, lantai 25, Jl. Asia Afrika No. 8 Gelora Bung Karno Senayan Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 19 Oktober 2023, No. SKTU.2023.116/DIR COMPLIANCE- Litigation; Selanjutnya disebut sebagai : **Tergugat I**;

**Menteri Keuangan cq. Direktorat Jendral Kekayaan Negara cq. Kantor Pelayan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta II**, beralamat di Jalan Prajurit Kko Usman Dan Harun No 10, Jakarta Pusat, diwakili oleh **Heru Pambudi**, atas nama Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aloysius Yanis Dhaniarto, Dkk, kesemuanya mengambil domisili hukum di Kantor Biro Advokasi Kementerian Keuangan Republik Indonesia beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 15 kementerian Keuangan jalan Dr Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 30 Oktober 2023, nomor : SKU-549/MK.1/2023; Selanjutnya di sebut sebagai : **Tergugat II**;

**PT Graha Auctionindo**, beralamat di Jl Boulevard Timur Raya Blok Ne-01 No 65, Kelapa Gading, Jakarta Utara, diwakili oleh **Maria Lince Lidwina** selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Nur Asiah,SH. Dkk, Tim Advokasi PT. Graha Auctionindo, yang beralamat di Jln. Boulevard Timur Raya blok NE-01 No. 65, Kelapa Gading Jakarta Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 05 Oktober 2023; Selanjutnya disebut sebagai : **Tergugat III**;

**Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat**, beralamat di Jl Selaparang No Kav 8, Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, diwakili oleh **Dr.Sigit Santosa, S.Si.M.App.Sc** selaku Kepala Kantor Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Ignatius Ardi Susanto,SH.MH. Dkk kesemuanya adalah Pegawai Negeri Sipil dan Pegawai

Halaman 2 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat beralamat di jalan Selaparang, blok B-15 Kav.8, Komplek Kemayoran Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 Oktober 2023, nomor : 1191/ST-31.71.MP.02.02/X/2023;

Selanjutnya disebut sebagai : **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui Ecourt pada tanggal 21 September 2023 dalam Register Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Bahwa barang agunan milik **Para Penggugat** yang dijaminakan sebagai jaminan pinjaman kredit pada **PT Bank Maybank Indonesia, Tbk** (incasu **TERGUGAT I**) dalam Akta Perjanjian Kredit No. 35 dan No. 36 tanggal 21 Maret 2017 dibuat dihadapan Veronica Nataadmadja, S.H., M.Corp Admin., M.Com (Business Law), Notaris di Jakarta, beralamat di Jl. Kampung Jembatan RT.012/RW.006, Kel. Cipinang Besar Selatan, Kec. Jatinegara Jakarta Timur, yaitu sebidang tanah seluas 1.163 m<sup>2</sup> berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri/tertanam diatasnya, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 173/Gelora telah dimohonkan lelang oleh **PT Bank Maybank Indonesia, Tbk** (incasu **TERGUGAT I**) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II dan dilimpahkan pelaksanaannya kepada Jasa Pra Lelang **PT Graha Auctionindo** (incasu **TERGUGAT III**) dalam pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 27 september 2023 dengan sistem lelang tertutup (*close bidding*) yang tidak mengindahkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai syarat mutlak sah tidaknya suatu pelaksanaan lelang dan diduga hasil nilai limit pelelangan atas objek tanah dan bangunan agunan pinjaman tersebut sangat rendah dari Nilai Jual Objek Pajak ("NJOP").

## POKOK PERKARA

1. Bahwa **PENGUGAT I** dengan **TERGUGAT I** memiliki hubungan hukum terkait dengan pemberian fasilitas pinjaman kredit dengan nilai sebesar Rp. 6.500.000.000,- (Enam Milyar Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk modal kerja

Halaman 3 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



yang pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit diwakili oleh **BUDI HARYANTO** (incasu **PENGGUGAT III**) selaku Direktur Utama sesuai Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT PURNAMA KERTASINDO No. 2 tanggal 7 Juni 2012 dibuat dihadapan Notaris SYARIFAH HADZAMI, S.H;

2. Bahwa kemudian Perjanjian Kredit tersebut dimuat dalam Akta Perjanjian Kredit No. 35 dan 36 tanggal 21 Maret 2017 dibuat di hadapan Veronica Nataadmadja, S.H., M.Corp Admin., M.Com (Business Law), Notaris di Jakarta, beralamat di Jl. Kampung Jembatan RT.012/RW.006, Kel. Cipinang Besar Selatan, Kec. Jatinegara Jakarta Timur;
3. Bahwa guna menjamin terlaksananya pembayaran dan/ pelunasan seluruh fasilitas pemberian kredit tersebut, maka **PENGGUGAT I** telah memberikan jaminan atas sebidang tanah seluas 1.163 m<sup>2</sup> yang seluruhnya meliputi juga bangunan dan atau yang tertanam diatas bidang-bidang tanah tersebut yang dapat dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bidang tanah tersebut, yang terletak di Jalan Palmerah Barat No. 141, Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;
4. Bahwa terhadap agunan pinjaman tersebut diatas telah diikat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor 173/Gelora;
5. Bahwa **PENGGUGAT I** selalu berusaha untuk melakukan pembayaran kewajiban pinjamannya sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kredit No. 35 dan 36 tanggal 21 Maret 2017 dibuat di hadapan Veronica Nataadmadja, S.H., M.Corp Admin., M.Com (Business Law), Notaris di Jakarta;
6. Bahwa karena Perusahaan **PENGGUGAT I** mengalami penurunan pendapatan diakibatkan situasi perekonomian yang sedang tidak stabil serta adanya sebagian usaha mengalami permasalahan hukum sehingga harus tutup dan tidak beroperasi lagi karena telah dijatuhkan sita oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur yaitu usaha **PENGGUGAT I** yang terletak di Jl. D.I Panjaitan No. 01 RT.12/RW.06, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 04192/ Cipinang Besar Selatan seluas 1.948 m<sup>2</sup>, namun demikian **PENGGUGAT I** tetap melakukan pembayaran kewajibannya setiap bulannya kepada **TERGUGAT I**;
7. Bahwa **PARA PENGGUGAT** telah memohon keringanan untuk restrukturisasi pinjaman kredithnya namun **TERGUGAT I** tidak menghiraukan permohonan **PARA PENGGUGAT** tersebut;

Halaman 4 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



8. Bahwa selanjutnya **TERGUGAT I** mengajukan pelaksanaan Lelang Eksekusi atas agunan pinjaman kredit atas nama **PARA PENGGUGAT** ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta II (incasu **TERGUGAT II**) sebagaimana dalam Surat Pemberitahuan Eksekusi Lelang Nomor: S-3113/KNL.0702/2023 tertanggal 16 Agustus 2023 dengan hasil nilai seluruh Tanah dan Bangunan yang dilelang sebesar Rp. 16.500.000.000,- (Enam Belas Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) sement yang akan dilaksanakan pada tanggal 27 September 2023 dengan sistem lelang tertutup (*close bidding*) dan pelaksanaan pelelangan dilakukan melalui jasa pra lelang PT Graha Auctionindo (incasu **TERGUGAT III**);
9. Bahwa **PARA PENGGUGAT** sangat keberatan dengan Tindakan **TERGUGAT I** yang secara sewenang-wenang menetapkan nilai lelang yang tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak ("NJOP") sebesar ± Rp. 32.000.000.000 (Tiga Puluh Dua Milyar Rupiah). **PARA PENGGUGAT** masih belum termasuk dalam kategori kredit macet. **TERGUGAT I** tidak terlebih dahulu melakukan upaya penyelamatan kredit sebagaimana Ketentuan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 seperti *Rescheduling*, *Reconditioning*, *Restructuring* atau Kombinasi Ketiganya;
10. Bahwa Dalam **Pasal 45 huruf b PMK 27/2016** diatur mengenai Lelang Eksekusi **Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996** tentang **Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan")** yang menjelaskan bahwa (Lelang Eksekusi hak tanggungan akibat cidera janji debitur) dengan Nilai Limit lebih besar dari Rp 1 Miliar yang harus ditetapkan oleh Penilai independen, sedangkan nilai limit lelang di bawah nilai tersebut dapat ditetapkan oleh penaksir internal bank.
11. Bahwa merupakan kewajiban dari **TERGUGAT I** selaku perusahaan yang bergerak dibidang usaha Perbankan agar menyampaikan kepada debiturnya posisi kredit pinjaman **PARA PENGGUGAT** pada saat akan dilakukan upaya/Tindakan penyelesaian permasalahan kredit debiturnya (**PARA PENGGUGAT**) serta memberitahukan langkah-langkah yang dapat ditempuh oleh debitur seperti restrukturisasi kredit, reschedule maupun penjualan benda jaminan sebagaimana ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 untuk penanganan kredit bermasalah maka ada (2) hal yang dilakukan guna menyelamatkan asset bank, yaitu :

Halaman 5 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst





- 1) Untuk penanganan kredit bermasalah yang bersifat non struktural pada umumnya dapat diatasi melalui restrukturisasi, berupa upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang memenuhi kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.
  - 2) Untuk penanganan kredit-kredit bermasalah yang bersifat struktural maka harus diberi pengurangan pokok kredit (*haircut*) agar usaha debitur dapat berjalan kembali dan pendapatannya mampu untuk memenuhi kewajibannya dan selain itu dapat dengan cara *Reschedule*.
12. Bahwa **TERGUGAT I** tidak menjalankan prosedur penanganan kredit sebagaimana ketentuan Peraturan Bank Indonesia padahal **PARA PENGGUGAT** selaku debitur pada **TERGUGAT I** secara rutin melakukan pembayaran angsuran pinjamannya namun justru melakukan Tindakan pengajuan Lelang Eksekusi, sehingga terbukti **TERGUGAT I** tidak melakukan perlindungan kepada nasabahnya dan bahkan telah melakukan tindakan yang sangat merugikan kepada **PARA PENGGUGAT** selaku debiturnya;
13. Bahwa **PARA PENGGUGAT** juga sangat dirugikan karena nilai hasil Lelang sangat jauh dari harga wajar dari tanah dan bangunan yang dilelang tersebut dan kemungkinan **TERGUGAT I** tidak terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap tanah dan bangunan milik **PARA PENGGUGAT** berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak ("NJOP");
14. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang barang agunan milik **PARA PENGGUGAT** tidak dilaksanakan sesuai Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sehingga Pelaksanaan Lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 27 september 2023 oleh **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT III** harus dibatalkan atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak berlaku;
15. Bahwa perbuatan **PARA TERGUGAT** tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang merugikan **PARA PENGGUGAT**;
16. Bahwa menurut Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H. dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum terbitan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia tahun 2003 halaman 117. Bahwa dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum diperlukan 4 (empat) syarat :

- 1) Bertentangan dengan Kewajiban Hukum si pelaku;
- 2) Bertentangan dengan Hak Subjektif orang lain;

Halaman 6 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



- 3) Bertentangan dengan Kesusilaan;
- 4) Bertentangan dengan Keputusan, Ketelitian, dan Kehati-hatian.

17. Bahwa dengan adanya hubungan kausal antara perbuatan **TERGUGAT I** dan kerugian yang dialami **PARA PENGGUGAT** terpenuhi maka dapat dikualifisir merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*);

18. Bahwa **TURUT TERGUGAT** dalam perkara ini tidak termasuk sebagai pihak yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum namun diikutkan dalam perkara ini dimaksudkan agar dapat mengetahui duduk perkara yang sebenarnya dan melakukan tindakan yang patut menurut hukum;

19. Bahwa berdasarkan uraian diatas, terbukti bahwa **PARA TERGUGAT** baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata")** yang berbunyi :

"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

Bahwa oleh karena **PARA TERGUGAT** terbukti secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan **PARA PENGGUGAT** maka berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, **PARA TERGUGAT** wajib mengganti kerugian yang diderita **PARA PENGGUGAT** secara tanggung renteng.

20. Bahwa serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT** tersebut telah menimbulkan kerugian yang sangat besar kepada **PARA PENGGUGAT**, sehingga **PARA PENGGUGAT** mengalami kerugian materiil dan immaterial dengan perincian sebagai berikut :

a) **Kerugian Materiil**

- Harga tanah dan bangunan menurut Nilai Jual Objek Pajak ("NJOP") sebesar ± Rp. 32.000.000.000,- (Tiga Puluh Dua Miliar Rupiah)
- Harga lelang sebesar Rp. 16.500.000.000,- (Enam Belas Miliar Lima Ratus Juta Rupiah)

\_\_\_\_\_ -  
± Rp. 15.500.000.000 (Lima Belas Miliar Lima Ratus Juta Rupiah).

Jumlah seluruh kerugian **PARA PENGGUGAT** selisih dari nilai harga tanah dan bangunan menurut NJOP dan nilai harga lelang sebesar ±

Halaman 7 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Rp. 15.500.000.000 (Lima Belas Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) ditambah 6 % (enam persen) pertahun terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sampai seluruhnya dibayar lunas.

## b) Kerugian Immateriil

Berupa tekanan psikis yang dialami **PARA PENGGUGAT** karena telah mengalami tekanan mental disebabkan adanya pelaksanaan lelang atas seluruh harta miliknya yang dijadikan jaminan pinjaman kredit pada **TERGUGAT I** sehingga mengalami depresi dan rasa takut akan kehilangan harta miliknya, kerugian tersebut tidak ternilai namun jika dinilai dengan uang maka diperkirakan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah).

21. Bahwa karena sudah terbukti perbuatan **PARA TERGUGAT** merupakan perbuatan melawan hukum maka wajar jika kepada **PARA PENGGUGAT** dihukum agar membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari keterlambatan pembayaran ganti rugi kepada **PARA PENGGUGAT**.

## PERMOHONAN SITA JAMINAN

22. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia dan untuk menghindari kemungkinan **PARA TERGUGAT** mengalihkan harta kekayaannya, maka **PARA PENGGUGAT** memohon sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas kekayaan yang dimiliki oleh **PARA PENGGUGAT** baik barang-barang bergerak maupun tidak bergerak yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari dan **PARA PENGGUGAT** mencadangkan/mereservir haknya untuk mengajukan perincian atas harta kekayaan **PARA TERGUGAT**;

23. Bahwa untuk mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar akibat pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh **TERGUGAT II** atas harta milik **PARA PENGGUGAT** yang sebagai jaminan pinjaman pada **TERGUGAT I** maka kiranya cukup alasan untuk melakukan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas sebidang tanah seluas 1.163 m<sup>2</sup> yang seluruhnya meliputi juga bangunan dan atau yang tertanam diatas bidang-bidang tanah tersebut yang dapat dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bidang tanah tersebut, yang terletak di Jalan Palmerah Barat No. 141, Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat.

## PERMOHONAN PROVISI

Halaman 8 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst





24. Bahwa untuk mencegah **PARA TERGUGAT** dan siapapun yang ditunjuk / yang diberikan kuasa oleh **PARA TERGUGAT** melakukan tindakan-tindakan atas agunan jaminan yang menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi **PARA PENGGUGAT** sebagai pemilik yang berhak atas tanah tersebut, maka **PARA PENGGUGAT** memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memutus Putusan Provisi sebagai berikut :

- a. Memerintahkan **TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III** untuk status *a quo* tidak melakukan perbuatan apapun atas tanah milik **PARA PENGGUGAT** dalam perkara ini dan untuk tidak melakukan pengurusan dan tidak melakukan perbuatan pengalihan hak, baik bentuk-bentuk perjanjian jual beli, akta jual beli, atau tidak menjaminkan atau tidak menjadikan tanah dan bangunan tersebut sebagai agunan kepada pihak manapun dan juga perjanjian dalam bentuk apapun sampai putusan dalam perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Geweijdsde*) atas tanah milik **PARA PENGGUGAT** berupa sebidang tanah seluas 1.163 m<sup>2</sup> yang seluruhnya meliputi juga bangunan dan atau yang tertanam diatas bidang-bidang tanah tersebut yang dapat dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bidang tanah tersebut, yang terletak di Jalan Palmerah Barat No. 141, Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat.
- b. Menghukum **PARA TERGUGAT** secara tanggung renteng untuk membayar denda sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) per hari setiap kali salah satu atau seluruh dari **PARA TERGUGAT** tidak melaksanakan baik sebagian atau seluruhnya isi dari putusan provisi ini.

25. Bahwa gugatan dalam perkara ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik dan fakta-fakta hukum yang kuat sehingga cukup beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Vooerbaar Bij Voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun perlawanan (*Verzet*).

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk berkenan;

1. Mengabulkan permohonan provisi **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Memerintahkan **PARA TERGUGAT** untuk status *a quo* atau tidak melakukan perbuatan apapun atas tanah milik **PARA PENGGUGAT** dalam perkara ini dan untuk tidak melakukan pengurusan dan tidak melakukan

Halaman 9 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



perbuatan pengalihan hak, baik bentuk-bentuk perjanjian jual beli, akta jual beli atau tidak menjaminkan atau tidak menjadikan tanah tersebut sebagai agunan kepada pihak manapun dan juga perjanjian dalam bentuk apapun sampai putusan dalam perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Geweijdsde*) atas tanah milik **PARA PENGGUGAT**.

3. Menghukum **PARA PENGGUGAT** secara tanggung renteng untuk membayar denda sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) per hari setiap kali salah satu atau seluruh **PARA TERGUGAT** tidak melaksanakan baik sebagian atau seluruhnya isi dari putusan provisi ini.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya.

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas sebidang tanah seluas 1.163 m<sup>2</sup> yang seluruhnya meliputi juga bangunan dan atau yang tertanam diatas bidang-bidang tanah tersebut yang dapat dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bidang tanah tersebut, yang terletak di Jalan Palmerah Barat No. 141, Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat.

3. Menyatakan **TERGUGAT I**, **TERGUGAT II**, dan **TERGUGAT III** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan **PARA PENGGUGAT**.

4. Menyatakan **BATAL DEMI HUKUM** atau setidaknya tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan pada tanggal 27 September 2023, atas sebidang tanah seluas 1.163 m<sup>2</sup> yang seluruhnya meliputi juga bangunan dan atau yang tertanam diatas bidang-bidang tanah tersebut yang dapat dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bidang tanah tersebut, yang terletak di Jalan Palmerah Barat No. 141, Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat.

5. Menghukum **TERGUGAT I**, **TERGUGAT II**, dan **TERGUGAT III** dan siapapun pihak yang ditunjuk/yang diberikan kuasa oleh **TERGUGAT I**, **TERGUGAT II**, dan **TERGUGAT III** untuk tidak menggunakan Perbuatan Melawan Hukum apapun, termasuk tapi tidak terbatas baik secara langsung maupun tidak langsung menawarkan, mengalihkan, memindahkan atau perbuatan jenis apapun terhadap tanah dan bangunan milik **PARA PENGGUGAT**.

Halaman 10 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



6. Menghukum **TERGUGAT I**, **TERGUGAT II**, dan **TERGUGAT III** untuk membayar ganti kerugian segera secara tanggung renteng, secara tunai dan sekaligus kepada **PARA PENGGUGAT** dengan perincian sebagai berikut :

a. **Kerugian Materiil**

- Harga tanah dan bangunan menurut Nilai Jual Objek Pajak ("NJOP") sebesar ± Rp. 32.000.000.000,- (Tiga Puluh Dua Milyar Rupiah)

- Harga lelang sebesar Rp. 16.500.000.000,- (Enam Belas Milyar Lima Ratus Juta Rupiah)

± Rp. 15.500.000.000 (Lima Belas Milyar Lima Ratus Juta Rupiah).

Jumlah seluruh kerugian **PARA PENGGUGAT** selisih dari nilai harga tanah dan bangunan menurut NJOP dan nilai harga lelang sebesar ± Rp. 15.500.000.000 (Lima Belas Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) ditambah 6 % (enam persen) pertahun terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sampai seluruhnya dibayar lunas.

b. **Kerugian Immateriil**

Berupa tekanan psikis yang dialami **PARA PENGGUGAT** karena telah mengalami tekanan mental disebabkan adanya pelaksanaan lelang atas seluruh harta miliknya yang dijadikan jaminan pinjaman kredit pada **TERGUGAT I** sehingga mengalami depresi dan rasa takut akan kehilangan harta miliknya, kerugian tersebut tidak ternilai namun jika dinilai dengan uang maka diperkirakan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah).

7. Menghukum **TERGUGAT I**, **TERGUGAT II**, dan **TERGUGAT III** membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari untuk secara terus menerus setiap kali salah satu dari **PARA TERGUGAT** lalai melaksanakan baik sebagian atau seluruhnya isi putusan ini.

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun perlawanan (*Verzet*).

9. Menghukum **TERGUGAT I**, **TERGUGAT II**, dan **TERGUGAT III** secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat hadir Kuasanya masing-masing sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 Jo Perma Nomor 1 tahun 2016 Jo Perma Nomor 3 tahun 2022 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Bintang Al, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim telah menerima laporan dari Mediator tertanggal 16 Februari 2024, yang pada pokoknya menyatakan mediasi telah dilaksanakan namun gagal atau tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi gagal maka perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban secara online tertanggal 19 Maret 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut :

**TERGUGAT I :**

**I. DALAM EKSEPSI**

Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara, sebelum menyampaikan tanggapan/jawaban tentang pokok-pokok perkara, Tergugat I terlebih dahulu akan menyampaikan kepada Majelis Hakim mengenai kesalahan formalitas dalam gugatan yang diajukan Para Penggugat, yaitu :

**A. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Tidak Berwenang Mengadili Perkara A Quo (Eksepsi Kompetensi Absolut)**

1. Bahwa Para Penggugat dalam *posita* **angka 1 dan 2** surat gugatan, pada intinya mendalilkan: "*Penggugat I memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I, terkait dengan pemberian fasilitas pinjaman kredit dengan nilai sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus ribu rupiah) untuk modal kerja yang tertuang dalam Perjanjian Kredit No. 35 dan 36 tanggal 21 Maret 2017*".
2. Bahwa Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit kepada PT. Purnama Kertasindo, Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 2, tanggal 7 Juni 2012, hal mana berdasarkan akta perubahan terakhir No. 60, tanggal 30 Oktober 2018, Direktur Utama PT. Purnama Kertasindo adalah **Nogo Boedi Soegiarto** (*in casu* Penggugat I). Adapun fasilitas kredit yang telah

*Halaman 12 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst*



diberikan Tergugat I kepada PT. Purnama Kertasindo, adalah berdasarkan :

- a. **Akta Perjanjian Kredit No. 35 jo. Syarat dan Ketentuan Umum Perjanjian Kredit ("SKU") No. 0143/SKU/CDU2/17, tanggal 21 Maret 2017, sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah),** yang telah beberapa kali dilakukan perubahan dan/atau perpanjangan, yang terakhir berdasarkan Perpanjangan Perjanjian Kredit (Pinjaman Rekening Koran) **No. 143/PpjPK/CDU4/19, tanggal 24 April 2019 (untuk selanjutnya disebut "Pinjaman Rekening Koran").**
- b. **Akad Line Fasilitas Pembiayaan Musyarakah IB No. 36, sebesar Rp. 13.500.000.000,- (tiga belas miliar lima ratus juta rupiah),** yang telah beberapa kali dilakukan perubahan dan/atau perpanjangan, yang terakhir berdasarkan Perpanjangan Akad Pembiayaan (Fasilitas Line Musyarakah) **No. 142/PpjMusy/CDU4/19, tanggal 24 April 2019 (untuk selanjutnya disebut "Akad Fasilitas Musyarakah").**

(Untuk selanjutnya kedua fasilitas kredit tersebut secara bersama-sama disebut "**Perjanjian Kredit**"). Sebagaimana hal tersebut juga telah Para Penggugat akui dan nyatakan dalam *posita angka 1 dan 2* surat gugatan.

3. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 1.12 Akad Fasilitas Musyarakah, telah menegaskan sebagai berikut :

***"Musyarakah adalah transaksi penanaman dana berupa kas/tunai maupun aset non-kas (barang/aset usaha yang dinilai secara tunai pada saat dimulai pembiayaan Musyarakah) yang diperkenankan secara syariah dari Para Pihak selaku pemilik dana untuk menjalankan usaha tertentu sesuai syariah dengan pembagian hasil usaha antara Para Pihak berdasarkan Nisbah yang disepakati, sedangkan pembagian kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing pihak"***

4. Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 1.15 Akad Fasilitas Musyarakah, telah menegaskan sebagai berikut :

***"Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan"***

Halaman 13 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst





*fatwa dibidang syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 (dua ribu delapan) tentang Perbankan Syariah berikut perubahannya di kemudian hari”;*

5. Bahwa berdasarkan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (“UU Perbankan Syariah”), menyatakan : **Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama**, hal ini juga diperkuat dengan adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia No. 93/PUU-X/2012 Tanggal 29 Agustus 2013, kemudian berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2019 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada Bagian Ekonomi Syariah, halaman 7 menyatakan:

*“Penyelesaian ekonomi syariah secara litigasi pasca putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 menjadi Kompetensi Absolut atau kewenangan mutlak Pengadilan Agama, sedangkan penyelesaian non litigasi disesuaikan dengan akad”.*

6. Bahwa berdasarkan Pasal 49 Undang - Undang Nomor 3 Tahun 2006 yang telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 50 tahun 2009 tentang Peradilan Agama (“UU Peradilan Agama”), menyatakan :

*“Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang – orang yang beragama Islam di bidang: a. perkawinan; b. waris; c. wasiat; d. hibah; e. wakaf; f. zakat; g. infaq; h. shadaqah; dan i. ekonomi syari'ah.”*

7. Bahwa yang dimaksud dengan “ekonomi syari'ah” adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, antara lain meliputi : a. bank syari'ah; b. lembaga keuangan mikro syari'ah. c. asuransi syari'ah; d. reasuransi syari'ah; e. reksa dana syari'ah; f. obligasi syari'ah dan surat berharga berjangka menengah syari'ah; g. sekuritas syari'ah; h. pembiayaan



syari'ah; i. pegadaian syari'ah; j. dana pensiun lembaga keuangan syari'ah; dan bisnis syari'ah.

8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, telah membuktikan perjanjian kredit antara Tergugat I dengan PT. Purnama Kertasindo sebagaimana termuat dalam **Akad Line Fasilitas Pembiayaan Musyarakah IB No. 36, tanggal 21 Maret 2017, termasuk dalam bidang pembiayaan ekonomi syariah**, dimana apabila dalam pelaksanaannya terdapat sengketa antara para pihak yang terikat dalam Akad Fasilitas Musyarakah, maka penyelesaiannya dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.

9. Bahwa berdasarkan fakta dan ketentuan tersebut diatas, apabila dihubungkan dengan objek yang menjadi dasar gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo*, yaitu fasilitas kredit yang telah diterima oleh PT. Purnama Kertasindo sebagaimana termuat dalam Akad Line Fasilitas Pembiayaan Musyarakah IB No. 36, tanggal 21 Maret 2017, maka hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I dengan PT. Purnama Kertasindo didasarkan atas prinsip syariah, dimana Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 49 UU Peradilan Agama *jo.* Pasal 55 ayat (1) UU Perbankan Syariah.

10. Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I uraikan diatas, dengan memperhatikan ketentuan dan peraturan sebagaimana diatur dalam UU Peradilan Agama dan UU Perbankan Syariah, maka gugatan *a quo* seharusnya diajukan kepada Pengadilan Agama dan **bukan** kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Sehingga cukup alasan untuk Yang Mulia Majelis Hakim menerima eksepsi Tergugat I, dan memberikan putusan yang menyatakan **Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara *a quo*.**

**B. Para Penggugat Mengaburkan Fakta-Fakta Hukum yang Telah Terjadi Sehingga Menyebabkan Gugatan A Quo Menjadi Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel)**

11. Bahwa Para Penggugat telah mengaburkan fakta hukum yang telah terjadi dalam menyusun gugatan *a quo*, sehingga

Halaman 15 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



mengakibatkan objek sengketa dalam perkara *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*).

12. Bahwa Para Penggugat dalam *posita* **angka 1 dan 2** surat gugatan telah mendalilkan, hubungan hukum antara Penggugat I dengan Tergugat I adalah berdasarkan perjanjian kredit.

13. Bahwa sebagaimana telah Tergugat I sampaikan pada bagian sebelumnya, fasilitas kredit yang telah diterima oleh PT. Purnama Kertasindo adalah berdasarkan :

a. **Akta Perjanjian Kredit No. 35**, tanggal 21 Maret 2017, sebesar **Rp. 6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah)**.

b. **Akad Line Fasilitas Pembiayaan Musyarakah IB No. 36**, tanggal 21 Maret 2017, sebesar **Rp. 13.500.000.000,- (tiga belas miliar lima ratus juta rupiah)**.

14. Bahwa hal tersebut juga telah tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 02/2017, tanggal 07 April 2017, yang pada intinya menegaskan sebagai berikut :

*"Bahwa antara PT. Bank Maybank telah ditandatangani Akta Perjanjian Kredit No. 35, tanggal 21 Maret 2017 dan Akad Line Fasilitas Pembiayaan Musyarakah IB No. 36, tanggal 21 Maret 2017. Untuk menjamin pelunasan utang Debitur sejumlah Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah)..."*

15. Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka telah jelas total fasilitas kredit yang telah diterima oleh PT. Purnama Kertasindo dari Tergugat I berdasarkan Pinjaman Rekening Koran dan Akad Pembiayaan Musyarakah adalah sebesar **Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah)**. **Namun** Para Penggugat dalam surat gugatannya **hanya mendalilkan** menerima pinjaman kredit sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus ribu rupiah) serta tidak memberikan rincian atas fasilitas kredit apa saja yang telah diterima oleh PT. Purnama Kertasindo.

16. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sangat patut diduga Para Penggugat ingin mencoba mengaburkan fakta hukum yang telah terjadi dalam menyusun dalil-dalil gugatan *a quo*, dengan tidak menerangkan dengan sebenarnya bahwa PT. Purnama Kertasindo juga telah menerima fasilitas pembiayaan dalam bentuk syariah sebagaimana tertuang dalam **Akad Line**

*Halaman 16 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst*



Fasilitas Pembiayaan Musyarakah IB No. 36, tanggal 21 Maret 2017 sebesar Rp. 13.500.000.000,- (tiga belas miliar lima ratus juta rupiah).

17. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), karena Para Penggugat tidak menguraikan dan menjelaskan secara jelas, terang dan tegas mengenai fasilitas kredit yang telah diterima dari Tergugat I. Para Penggugat telah mendalilkan memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I berdasarkan Pinjaman Rekening Koran dan Akad Pembiayaan Musyarakah, namun disisi lain hanya mengakui menerima fasilitas pinjaman sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus ribu rupiah).

18. Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H menjelaskan bahwa pengertian *obscur libel* berarti surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

19. Bahwa oleh karena Para Penggugat telah mengaburkan fakta hukum yang telah terjadi, sehingga mengakibatkan gugatan dalam *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

**C. Gugatan Yang Diajukan Para Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscur Libel*) Karena Telah Mencampuradukan Antara Wanprestasi Dengan Perbuatan Melawan Hukum**

20. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Para Tergugat sebagaimana posita angka 19 surat gugatan, yang pada intinya mendalilkan : “.... Para Tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara”. Namun nyatanya, disisi lain Para Penggugat mengakui hubungan hukum antara Penggugat I dengan Tergugat I adalah berdasarkan **Perjanjian Kredit** sebagaimana tertuang dalam posita angka 1 dan 2 surat gugatan.



21. Bahwa dengan telah ditandatanganinya Pinjaman Rekening Koran dan Akad Pembiayaan Musyarakah antara Tergugat I dengan PT. Purnama Kertasindo, serta adanya persetujuan Para Penggugat dalam kapasitasnya selaku pemilik jaminan, telah semakin memperjelas bahwa pada dasarnya objek perkara dalam gugatan *a quo* adalah **Perjanjian** sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato. Sehingga apabila terdapat pelanggaran dari perjanjian, maka gugatan seharusnya diajukan dengan dasar wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUHPerdato. Namun demikian, dalam gugatan *a quo* Para Penggugat justru mengajukan gugatan dalam bentuk gugatan perbuatan melawan hukum. Sehingga menimbulkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), karena Para Penggugat telah menggabungkan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Sebagaimana telah dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan No. 1875 K/PDT/1984 tertanggal 24 April 1986, yang berbunyi sebagai berikut:

*“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula”*

22. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, halaman 455-456, menuliskan sebagai berikut :

*“Tidak dapat dibenarkan mencampur adukkan wanprestasi dan PMH dalam satu gugatan dan **dianggap keliru yang merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan tetapi yang terjadi in konkreto secara realistis adalah wanprestasi** atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi, sedangkan peristiwa yang terjadi secara obyektif ialah perbuatan Melawan Hukum”*

23. Bahwa oleh karena Para Penggugat mengkualifikasikan perbuatan Para Tergugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum sedangkan peristiwa hukum yang terjadi sesungguhnya dalam lingkup perjanjian. Maka dapat dikatakan Para Penggugat telah bertindak keliru dalam menentukan dasar hukum dalam

Halaman 18 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst





mengajukan gugatan *a quo*. Sehingga mengakibatkan ketidakjelasan dari objek perkara yang digugat oleh Para Penggugat.

**24.** Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka terbukti gugatan *a quo* yang diajukan Para Penggugat mengandung cacat secara formil karena isi dari gugatan telah menjadi kabur dan tidak jelas karena mencampuradukan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum. Oleh sebab itu, sudah selayaknya Gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

**D. Para Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing (Persona Standi In Judicio) Dalam Mengajukan Gugatan A Quo**

**25.** Bahwa dalam posita angka 1 dan 2 surat gugatannya, Para Penggugat mendalilkan yang pada intinya, "Penggugat I memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I, terkait dengan pemberian fasilitas pinjaman kredit dengan nilai sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus ribu rupiah) untuk modal kerja sebagaimana tertuang dalam **Perjanjian Kredit No. 35 dan 36 tanggal 21 Maret 2017**".

**26.** Bahwa berdasarkan Relas Panggilan Sidang dan Surat Gugatan yang diterima Tergugat I, diketahui bahwa perkara *a quo* diajukan oleh Para Penggugat yang masing-masing dalam kedudukannya selaku :

- **Nogo Boedi Soegiarto** : Pribadi dan Direktur (Penggugat I) Utama PT. Purnama Kertasindo
- **Hajjah Jubaedah** (Penggugat II) : Pribadi dan Komisaris PT. Purnama Kertasindo
- **Budi Haryanto** (Penggugat III) : Pribadi dan Pemilik Agunan
- **Febriyana Purnama** : Pribadi dan Pemilik (Penggugat IV) Agunan
- **Ardento Budi Kusumo** : Pribadi dan Pemilik (Penggugat V) Agunan

**27.** Bahwa meskipun gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat I dalam kedudukannya saat ini selaku pribadi dan Direktur Utama PT. Purnama Kertasindo dan Penggugat II dalam kedudukannya saat ini selaku pribadi dan Komisaris PT Purnama Kertasindo, faktanya yang menjadi objek dalam perkara *a quo* adalah **Perjanjian Kredit**

Halaman 19 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



yang dibuat antara PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur. Sehingga pihak yang menerima fasilitas kredit adalah PT. Purnama Kertasindo, dan bukan Penggugat I sebagaimana dalil Para Penggugat dalam posita angka 5 dan 6 pada surat gugatan.

28. Bahwa berdasarkan *Black's Law Dictionary-eight edition*, yang dimaksud dengan *Legal Standing* atau *Standing to Sue* adalah "a party's right to make a legal claim or seek judicial enforcement of a duty or right". Dalam terminologi *Legal Standing* atau kapasitas hukum, maka unsur terpenting adalah adanya "hak" atau "kepentingan" dari suatu subjek hukum untuk mengajukan gugatan atau klaim. Adapun siapa yang dimaksud dengan subjek hukum tersebut adalah manusia (*natuurlijkpersoon*) dan **badan hukum (*rechtspersoon*)**. Dengan demikian dalam suatu gugatan, sangatlah penting untuk terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan, apakah pihak yang mengajukan gugatan merupakan subjek hukum yang memiliki "hak" atau "kepentingan" terhadap objek perkara yang sedang disengketakan.

29. Bahwa inti gugatan dari perkara *a quo* adalah mengenai keberatan Para Penggugat karena Tergugat I tidak memberikan **keringanan restrukturisasi** terhadap fasilitas kredit PT. Purnama Kertasindo dan **keberatan atas pelaksanaan lelang** terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 173/Gelora milik Para Penggugat, yang merupakan salah satu objek jaminan atas fasilitas kredit yang telah diterima PT. Purnama Kertasindo dan telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) No. 1010/2017, tertanggal 17 April 2017.

30. Bahwa oleh karena PT. Purnama Kertasindo merupakan subyek hukum yang berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas, maka menurut hukum yang menjadi Pihak Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* adalah PT. Purnama Kertasindo **dengan diwakili oleh Direksi, dan bukan oleh Penggugat I dan Penggugat II yang faktanya dalam perkara *a quo* juga merupakan sebagai pemilik objek jaminan**, sebagaimana diatur dalam Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang

Halaman 20 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Perseroan Terbatas, yang menyatakan “Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun diluar pengadilan”.

31. Bahwa yang menjadi substansi dalam perkara *a quo* adalah mengenai hubungan hukum antara Tergugat I selaku Kreditur dengan PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur, maka pada prinsipnya apabila Penggugat I dan Penggugat II menjadi pihak dalam gugatan *a quo*, **hanya dalam kapasitasnya sebagai Pemilik Jaminan dan bukan sebagai Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit**. Sedangkan faktanya, perkara *a quo* diajukan oleh Penggugat I secara pribadi yang mengakibatkan gugatan menjadi membingungkan dan tidak jelas, mengingat Penggugat I juga merupakan pemilik objek jaminan atas pelunasan fasilitas kredit yang telah diterima PT. Purnama Kertasindo.

32. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I uraikan diatas, secara hukum Para Penggugat sama sekali tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat I terkait dengan permasalahan Perjanjian Kredit PT. Purnama Kertasindo yang sedang terjadi saat ini yang notabenenya adalah mengenai restrukturisasi. Oleh karena itu, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan memberikan putusan yang menyatakan bahwa **gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)**.

**E. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

33. Bahwa apabila dicermati dan diteliti secara seksama berdasarkan fakta yang telah Tergugat I uraikan sebelumnya, maka sangat jelas gugatan yang diajukan Para Penggugat dalam perkara *a quo* adalah gugatan yang mengandung cacat formil karena diajukan secara kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).

34. Bahwa sebagaimana telah Tergugat I uraikan pada bagian sebelumnya, Perjanjian Kredit dibuat dan ditandatangani antara Tergugat I selaku Kreditur dengan PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur. Hal mana untuk menjamin pelunasan atas fasilitas kreditnya, PT. Purnama Kertasindo telah menyerahkan jaminan kepada Tergugat I, sebagai berikut :

Halaman 21 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



- a. Sebidang Tanah berikut Bangunan sebagaimana termaktub dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (“SHGB”) No. **173/Gelora**, seluas 1.163 m<sup>2</sup>, yang tercatat atas nama Para Penggugat (untuk selanjutnya disebut “SHGB No. 173/Gelora”), yang telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (“SHT”) **Peringkat I (Pertama)** No. 1010/2017, tertanggal 17 April 2017, senilai Rp. 13.871.922.000,- (tiga belas miliar delapan ratus tujuh puluh satu juta sembilan ratus dua puluh dua ribu rupiah);
- b. 3 (tiga) bidang Tanah berikut Bangunan sebagaimana termaktub dalam **SHM No. 1364/Kragilan** seluas 349 m<sup>2</sup>, **SHM No. 1046/Kragilan** seluas 109 m<sup>2</sup> dan **SHM No. 708/Kragilan** seluas 541 m<sup>2</sup> (untuk selanjutnya disebut “Aset Jaminan Serang”), yang ketiganya tercatat atas nama Hajjah Jubaedah (*in casu* Penggugat II). Yang telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan SHT **Peringkat I (Pertama)** No. 2647/2017, tertanggal 27 Juli 2017 senilai Rp. 1.246.158.000,- (satu miliar dua ratus empat puluh enam juta seratus lima puluh delapan ribu rupiah);
- c. Sebidang Tanah berikut Bangunan sebagaimana termaktub dalam **SHM No. 2190/Bekasi Jaya**, seluas 1.205 m<sup>2</sup> (untuk selanjutnya disebut “Aset Jaminan Bekasi”), yang tercatat atas nama Para Penggugat. (*Untuk jaminan ini, atas persetujuan Tergugat I, pada bulan September 2019 telah dilakukan penjualan oleh PT. Purnama Kertasindo, yang hasilnya digunakan untuk melakukan pembayaran sebagian tunggakan utangnya kepada Tergugat I.*)
- d. 2 (dua) bidang Tanah berikut Bangunan sebagaimana termaktub dalam **SHM No. 494/Sukamaju**, seluas 400 m<sup>2</sup> dan **SHM No. 495/Sukamaju**, seluas 2.442 m<sup>2</sup> (berdasarkan Nota Kesepahaman antara Tergugat I dengan Kantor Pajak Jatinegara, tertanggal 26 Oktober 2022, jaminan ini telah berhasil dilakukan penjualan melalui lelang tertanggal 22 Agustus 2023);
- 35.** Bahwa lebih lanjut dalam posita **angka 23** surat gugatan, pada intinya Para Penggugat mendalilkan “*untuk mencegah kerugian yang lebih besar akibat pelaksanaan lelang yang*”
- Halaman 22 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



dilakukan oleh Tergugat I, Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas sebidang tanah seluas 1.163 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Palmerah Barat No. 141, Kel. Gelora, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat, sebagaimana termaktub dalam SHGB No. 173/Gelora”.

**36.** Bahwa penting untuk Tergugat I sampaikan, atas objek jaminan SHGB No. 173/Gelora **telah diletakan sita** oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Jatinegara (“**Kantor Pajak Jatinegara**”) karena PT. Purnama Kertasindo dalam menjalankan kegiatan usahanya tidak taat pada ketentuan perpajakan yang berlaku. Sehingga untuk melaksanakan lelang eksekusi objek jaminan SHGB No. 173/Gelora, Tergugat I harus berkordinasi dan mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Kantor Pajak Jatinegara agar dapat dilaksanakan lelang sebagaimana tertuang dalam Nota Kesepemahaman antara Tergugat I dengan Kantor Pajak Jatinegara, tertanggal 26 Oktober 2022. Dimana sebagian hasil penjualan dari lelang eksekusi (apabila berhasil terjual), akan Tergugat I berikan kepada Kantor Pajak Jatinegara sebagai pembayaran tunggakan Pajak PT. Purnama Kertasindo.

**37.** Bahwa faktanya SHGB No. 173/Gelora yang dimohonkan agar diletakan sita jaminan oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo*, **telah menjadi objek jaminan atas fasilitas kredit yang diterima oleh PT. Purnama Kertasindo** selaku Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan SHT Peringkat I (Pertama) No. 1010/2017, tertanggal 17 April 2017, **dan juga telah berada dalam Sita Pajak oleh Kantor Pajak Jatinegara**, sehingga agar Majelis Hakim dapat memberikan putusan yang adil dan seimbang dalam mengadili perkara *a quo*, **sudah sepatutnya dan menjadi keharusan** dari Para Penggugat untuk menarik Kantor Pajak Jatinegara sebagai Pihak atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, karena ada kepentingan Kantor Pajak Jatinegara atas objek jaminan Tergugat I berupa SHGB No. 173/Gelora yang dimohonkan oleh Para Penggugat agar diletakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*).

**38.** Bahwa dengan tidak ditariknya Kantor Pajak Jatinegara sebagai pihak atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam

Halaman 23 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst





perkara *a quo*, maka surat gugatan Para Penggugat menjadi tidak lengkap, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 621 K/Sip/1975 yang menyatakan :

*"Gugatan tidak dapat diterima karena tidak lengkapnya pihak dalam suatu gugatan. Mengacu pada kaidah ini maka sudah selayaknya dan sepantasnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena mengandung cacat plurium litis consortium".*

39. Berdasarkan fakta dan dasar hukum yang telah Tergugat I uraikan tersebut diatas, maka dengan tidak ditariknya Kantor Pajak Jatinegara sebagai pihak oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo*, telah mengakibatkan gugatan cacat formil karena kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), oleh karenanya **cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)**.

**F. Gugatan Diajukan Berdasarkan Motif Dan Itikad Buruk Demi Memperoleh Keuntungan Pribadi (*Exceptio Doli Mali / Doli Praeantis*)**

40. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat dalam gugatan *a quo*, karena dalil-dalil tersebut kabur dan tidak jelas, terlalu dipaksakan serta menunjukan adanya itikad buruk dari Para Penggugat yang semata-mata hanya berupaya mengambil keuntungan dengan dalil yang tidak berdasar dan tidak masuk akal.

41. Bahwa dalam *posita* **angka 2** surat gugatan, Para Penggugat pada intinya telah mendalilkan *"Bahwa kemudian Perjanjian Kredit tersebut dimuat dalam Akta Perjanjian Kredit No. 35 dan 36 tanggal 21 Maret 2017 yang keduanya dibuat dihadapan Veronica Nataadmadja, S. H., M Corp Admin, M Com (Business Law), Notaris di Jakarta...."*

42. Bahwa sebagaimana telah Tergugat I sampaikan pada uraian-uraian sebelumnya, antara Tergugat I dan PT. Purnama Kertasindo (*in casu* Penggugat I) telah ditandatangani perjanjian kredit antara lain sebagai berikut :



a. Akta Perjanjian Kredit No. 35, tanggal 21 Maret 2017, dengan fasilitas pinjaman rekening koran (PRK) sebesar **Rp. 6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah);**

b. Akad Line Fasilitas Pembiayaan Musyarakah IB No. 36, tanggal 21 Maret 2017, dengan fasilitas Musyarakah Line (PPB) sebesar **Rp. 13.500.000.000,- (tiga belas miliar lima ratus juta rupiah).**

43. Namun pada *posita* **angka 1** surat gugatan, Para Penggugat pada intinya telah mendalilkan "*bahwa Penggugat I dan Tergugat I memiliki hubungan hukum terkait dengan pemberian fasilitas pinjaman kredit dengan nilai sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah) untuk modal kerja...*"

44. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, telah membuktikan adanya itikad buruk Para Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo*. Hal tersebut telah terlihat jelas dalam surat gugatan Para Penggugat yang mencoba mengaburkan fakta yang sesungguhnya telah terjadi. Dimana dalam *posita* **angka 2** surat gugatan, Para Penggugat telah mengakui menerima fasilitas kredit berdasarkan Akta No. 35 dan 36 tanggal 21 Maret 2017, namun dalam *posita* **angka 1** surat gugatan, Para Penggugat hanya mengakui menerima pinjaman kredit sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah). Apabila dalil-dalil tersebut dihubungkan dengan *posita* **angka 8 dan 9** surat gugatan, maka telah terlihat jelas Para Penggugat dalam mendalilkan gugatan *a quo* hanya bertujuan untuk menggiring Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo*, agar beranggapan seolah-olah perbuatan Tergugat I telah merugikan Para Penggugat.

45. Bahwa selanjutnya, sebagaimana *petitum* **angka 2, 5 dan 6** dalam pokok perkara surat gugatan, yang pada intinya Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk :

- Meletakan sita jaminan atas sebidang tanah seluas 1.163 M2 (*in casu* SHGB No. 173/Gelora);
- Menghukum Para Tergugat untuk tidak menawarkan, mengalihkan dan memindahkan tanah dan bangunan milik Para Tergugat (*in casu* SHGB No. 173/Gelora);
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, membayar ganti rugi secara tanggung renteng atas kerugian

Halaman 25 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



*materiil* sebesar Rp. 15.500.000.000,- (lima belas miliar lima ratus juta rupiah) dan kerugian *immateriil* sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

46. Bahwa berdasarkan *petitum* Para Penggugat dalam surat gugatan yang telah Tergugat I uraikan diatas, telah membuktikan adanya iktikad buruk Para Penggugat yang patut diduga hanya merupakan upaya Para Penggugat untuk memaksakan keluarnya putusan dari Majelis Hakim yang mungkin dapat menguntungkan Para Penggugat dan bertujuan agar Tergugat I tidak dapat melaksanakan haknya sebagai pemegang jaminan dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana telah diatur dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ("**UU Hak Tanggungan**"), sehingga Para Penggugat bisa tetap menguasai objek jaminan (*in casu* SHGB No. 173/Gelora) yang sesungguhnya saat ini sudah bukan merupakan hak Para Penggugat lagi. Karena faktanya saat ini PT. Purnama Kertasindo telah wanprestasi atau lalai dalam memenuhi kewajibannya dalam melakukan pelunasan atas fasilitas kredit yang telah dinikmatinya, sehingga Tergugat I memiliki hak melakukan penjualan SHGB No. 173/Gelora melalui lelang guna mendapatkan pelunasan atas fasilitas kredit yang telah diterima dan dinikmati oleh PT. Purnama Kertasindo.

47. Lebih lanjut, berdasarkan *petitum* **angka 4 dan 6** dalam pokok perkara surat gugatan, Para Penggugat mengemukakan dalil yang tidak didukung oleh fakta, dimana atas dasar perhitungan kerugian *materiil* Para Penggugat didasari dari nilai NJOP pada objek jaminan (*in casu* SHGB No. 173/Gelora) yang tidak jelas asal perhitungannya, serta disaat yang bersamaan Para Penggugat juga meminta agar pelaksanaan lelang eksekusi objek jaminan dibatalkan. Sehingga menunjukkan itikad buruk Para Penggugat, dimana Para Penggugat tidak ingin kehilangan objek jaminan (*in casu* SHGB No. 173/Gelora), serta di saat yang bersamaan ingin mengambil keuntungan dari Para Tergugat dengan meminta ganti kerugian berdasarkan perhitungan yang tidak jelas.

48. Dengan demikian berdasarkan uraian diatas, jelas menunjukan bahwa Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Para

Halaman 26 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Penggugat hanyalah sebagai bentuk *Vexatious Proceeding* dan/atau *Vexatious Litigation*, karena:

- a. Gugatan *a quo* dibuat tanpa dasar hukum, mengada-ada dan mengaburkan fakta yang sesungguhnya.
- b. Gugatan *a quo* dibuat oleh Para Penggugat hanya bertujuan semata-mata menghalangi Tergugat I melaksanakan haknya yang telah dilindungi oleh Undang-Undang.
- c. Gugatan *a quo* ditujukan hanya untuk mendapatkan keuntungan finansial tanpa adanya pelaksanaan kewajiban yang menjadi dasar bagi Para Penggugat untuk menuntut haknya.

**49.** Bahwa oleh karena gugatan *a quo* telah terbukti mengandung *Vexatious Proceeding* dan/atau *Vexatious Litigation*, maka untuk mencegah adanya preseden-preseden buruk yang mungkin dapat terjadi pada proses peradilan di Indonesia serta demi menerapkan prinsip peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, maka sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim yang terhormat menerima Eksepsi ini dan menyatakan **Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)**.

## **II. DALAM PROVISI**

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Permohonan Provisi Para Penggugat kepada Majelis Hakim sebagaimana tertuang dalam posita **angka 24** dan petitum **angka 1, 2 dan 3** dalam provisi surat gugatannya, yang pada intinya meminta agar Majelis Hakim :  
“Memerintahkan Para Tergugat untuk tidak melakukan perbuatan apapun atas tanah milik Para Penggugat (*in casu* SHGB No. 173/Gelora) dalam perkara ini dan untuk tidak melakukan pengurusan dan tidak melakukan perbuatan pengalihan hak sampai adanya putusan dalam perkara *a quo* yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) dan Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar denda sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari setiap apabila tidak melaksanakan isi dari putusan provisi”.
2. Bahwa berdasarkan Pasal 180 HIR jo. Pasal 191 RBg, Putusan Provisi (*provisionele beschikking*), merupakan keputusan yang bersifat sementara (*temporary disposal*) yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan.

Halaman 27 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



3. Bahwa **perlu untuk diuraikan kembali**, Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit kepada PT. Purnama Kertasindo, Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 2, tanggal 7 Juni 2012, hal mana berdasarkan akta perubahan terakhir No. 60, tanggal 30 Oktober 2018, Direktur Utama PT. Purnama Kertasindo adalah **Nogo Boedi Soegiarto** (*in casu* Penggugat I). Adapun fasilitas kredit yang telah diberikan Tergugat I kepada PT. Purnama Kertasindo, adalah berdasarkan :

a. **Akta Perjanjian Kredit No. 35 jo. Syarat dan Ketentuan Umum Perjanjian Kredit ("SKU") No. 0143/SKU/CDU2/17**, tanggal 21 Maret 2017 sebesar **Rp. 6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah)**, yang telah beberapa kali dilakukan perubahan dan/atau perpanjangan, yang terakhir berdasarkan Perpanjangan Perjanjian Kredit (Pinjaman Rekening Koran) **No. 143/PpjPK/CDU4/19**, tanggal 24 April 2019.

b. **Akad Line Fasilitas Pembiayaan Musyarakah IB No. 36**, sebesar **Rp. 13.500.000.000,- (tiga belas miliar lima ratus juta rupiah)**, yang telah beberapa kali dilakukan perubahan dan/atau perpanjangan, yang terakhir berdasarkan Perpanjangan Akad Pembiayaan (Fasilitas Line Musyarakah) **No. 142/PpjMusy/CDU4/19**, tanggal 24 April 2019.

4. Bahwa untuk menjamin pelunasan atas fasilitas kreditnya, PT. Purnama Kertasindo telah menyerahkan beberapa jaminan kepada Tergugat I, yang salah satunya adalah sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana termaktub dalam SHGB No. 173/Gelora, seluas 1.163 m<sup>2</sup>, yang tercatat atas nama Para Penggugat, yang telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1010/2017, tertanggal 17 April 2017, senilai Rp. 13.871.922.000,- (tiga belas miliar delapan ratus tujuh puluh satu juta sembilan ratus dua puluh dua ribu rupiah);

5. Bahwa kondisi pada saat ini, PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur telah lalai dalam melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat I sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Kredit (kelalaian PT. Purnama Kertasindo akan Tergugat I uraikan secara terperinci dalam bagian Pokok Perkara surat jawaban ini). Atas kelalaian tersebut, Tergugat I sudah memberikan peringatan/teguran kepada PT. Purnama Kertasindo berupa :

*Halaman 28 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat No. S.2020.589/Presdir-Community Distribution-Reg Jakarta Timur-KC Bekasi, Perihal : Surat Peringatan I, tertanggal 10 Januari 2020;
- b. Surat No. S.2020.024/Presdir-Community Distribution-Reg Jakarta Timur-KC Bekasi, Perihal : Surat Peringatan II, tertanggal 22 Januari 2020;
- c. Surat No. S.2020.070/Presdir-Community Distribution-Reg Jakarta Timur-KC Bekasi, Perihal : Surat Peringatan III, tertanggal 24 Februari 2020.
- d. Surat No. S.2022.2753/IX/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection, Perihal : Surat Peringatan I, tertanggal 15 September 2022;
- e. Surat No. S.2022.2804/IX/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection, Perihal : Surat Peringatan II, tertanggal 23 September 2022;
- f. Surat No. S.2022.2852/X/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection, Perihal: Surat Peringatan III, tertanggal 03 Oktober 2022;

6. Bahwa oleh karena PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur lalai dalam melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Kredit, maka Tergugat I dapat melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap seluruh objek jaminan dalam Perjanjian Kredit, guna mendapatkan pelunasan hutang PT. Purnama Kertasindo kepada Tergugat I sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyatakan :

*"Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".*

7. Bahwa berdasarkan fakta dan dasar hukum yang telah Tergugat I uraikan diatas, karena Tergugat I memiliki hak yang diatur dalam UU Hak Tanggungan untuk melaksanakan lelang eksekusi atas objek jaminan (*in casu SHGB No. 173/Gelora*), sehingga tuntutan provisi Para Penggugat sebagaimana tertuang dalam *posita* **angka 24** dan *petitum* **angka 1, 2 dan 3** dalam provisi surat gugatannya bukan merupakan hal yang mendesak dan tidak layak untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, karena bersifat kabur (*obscuur*), mengandung ketidakjelasan (*onduidelijk*) dan tidak berdasar hukum (*onrechmatig of ongegrond*).

Halaman 29 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Disamping itu telah mencerminkan itikad tidak baik dari Para Penggugat kepada Tergugat I, karena patut diduga gugatan *a quo* yang diajukan oleh Para Penggugat semata-mata hanya untuk menghalang-halangi hak Tergugat I dalam melaksanakan lelang eksekusi yang telah dilindungi oleh Undang-Undang. **Oleh karenanya cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak Permohonan Provisi Para Penggugat.**

### **III. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan Tergugat I dalam bagian Eksepsi dan Provisi diatas, mohon dianggap telah termasuk dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan Para Penggugat dalam surat gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.
3. Bahwa apabila dicermati dan diteliti secara seksama, inti dalil-dalil Para Penggugat dalam mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Tergugat adalah karena :
  - 3.1. Tergugat I tidak memberikan keringanan kepada PT. Purnama Kertasindo untuk melakukan restrukturisasi perjanjian kredit, padahal Penggugat I selalu berusaha melakukan kewajiban pembayaran atas fasilitas kredit yang telah diterima oleh PT. Purnama Kertasindo.
  - 3.2. Tergugat I tidak menjalankan prosedur penanganan kredit sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia, padahal Para Penggugat telah secara rutin melakukan pembayaran angsuran pinjamannya.
  - 3.3. Fasilitas kredit PT. Purnama Kertasindo masih belum masuk dalam kategori kredit macet, namun Tergugat I melakukan lelang terhadap objek jaminan (*in casu* SHGB No. 173/Gelora) tanpa terlebih dahulu melakukan upaya penyelamatan kredit sebagaimana diatur dalam ketentuan UU Perbankan.
  - 3.4. Tergugat I telah sewenang-wenang menetapkan nilai limit dalam pelaksanaan lelang tanggal 27 September 2023, yang dimohonkan kepada KPKNL Jakarta II (*in casu* Tergugat II) melalui jasa pra lelang PT. Graha Auctindo (*in casu* Tergugat III), karena nilai limit lelang tersebut tidak sesuai dengan nilai NJOP.



3.5. Pelaksanaan lelang terhadap SHGB No. 173/Gelora tanggal 27 September 2023, telah menimbulkan kerugian *materiil* dan *immateriil* kepada Para Penggugat.

**PT. PURNAMA KERTASINDO TELAH MENERIMA DAN MENIKMATI FASILITAS KREDIT DARI TERGUGAT I BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT**

4. Bahwa sebagaimana telah Tergugat I uraikan dalam bagian sebelumnya, adapun hubungan hukum antara Tergugat I dengan Para Penggugat selaku pemilik jaminan, adalah berdasarkan fasilitas kredit yang telah diterima dan dinikmati oleh PT. Purnama Kertasindo yang tertuang dalam :

a. **Akta Perjanjian Kredit No. 35 jo. Syarat dan Ketentuan Umum Perjanjian Kredit No. 0143/SKU/CDU2/17**, tanggal 21 Maret 2017 sebesar **Rp. 6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah)**, yang telah beberapa kali dilakukan perubahan dan/atau perpanjangan, yang terakhir berdasarkan Perpanjangan Perjanjian Kredit (Pinjaman Rekening Koran) **No. 143/PpjPK/CDU4/19**, tanggal 24 April 2019.

b. **Akad Line Fasilitas Pembiayaan Musyarakah IB No. 36**, sebesar **Rp. 13.500.000.000,- (tiga belas miliar lima ratus juta rupiah)**, yang telah beberapa kali dilakukan perubahan dan/atau perpanjangan, yang terakhir berdasarkan Perpanjangan Akad Pembiayaan (Fasilitas Line Musyarakah) **No. 142/PpjMusy/CDU4/19**, tanggal 24 April 2019.

5. Untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit yang telah diterima dan dinikmati oleh PT. Purnama Kertasindo berdasarkan Perjanjian Kredit, PT. Purnama Kertasindo atas persetujuan Para Penggugat telah memberikan jaminan kepada Tergugat I berupa :

a. Sebidang Tanah berikut Bangunan sebagaimana termaktub **SHGB No. 173/Gelora**, seluas 1.163 m<sup>2</sup>, yang tercatat atas nama Para Penggugat, yang telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan SHT Peringkat I (Pertama) No. 1010/2017, tertanggal 17 April 2017, senilai Rp. 13.871.922.000,- (tiga belas miliar delapan ratus tujuh puluh satu juta sembilan ratus dua puluh dua ribu rupiah);



b. 3 (tiga) bidang Tanah berikut Bangunan sebagaimana termaktub dalam **SHM No. 1364/Kragilan** seluas 349 m2, **SHM No. 1046/Kragilan** seluas 109 m2 dan **SHM No. 708/Kragilan** seluas 541 m2, yang ketiganya tercatat atas nama Hajjah Jubaedah (*in casu* Penggugat II). Yang telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan SHT Peringkat I (Pertama) No. 2647/2017, tertanggal 27 Juli 2017 senilai Rp. 1.246.158.000,- (satu miliar dua ratus empat puluh enam juta seratus lima puluh delapan ribu rupiah);

c. Sebidang Tanah berikut Bangunan sebagaimana termaktub dalam **SHM No. 2190/Bekasi Jaya**, seluas 1.205 m2, yang tercatat atas nama Para Penggugat. (*Untuk jaminan ini, atas persetujuan Tergugat I, pada bulan September 2019 telah dilakukan penjualan oleh PT. Purnama Kertasindo, yang hasilnya digunakan untuk melakukan pembayaran sebagian tunggakan utangnya kepada Tergugat I*).

d. 2 (dua) bidang Tanah berikut Bangunan sebagaimana termaktub dalam **SHM No. 494/Sukamaju**, seluas 400 m2 dan **SHM No. 495/Sukamaju**, seluas 2.442 m2. (*berdasarkan Nota Kesepahaman antara Tergugat I dengan Kantor Pajak Jatinegara, tertanggal 26 Oktober 2022, jaminan ini telah berhasil dilakukan penjualan melalui lelang tertanggal 22 Agustus 2023*);

e. Jaminan Perorangan (*Personal Guarantee*) atas nama **Hajjah Jubaedah** (*in casu* Penggugat II), sesuai dengan Akta Perjanjian Pemberian Jaminan Perorangan (*Personal Guarantee*) No. 41, tertanggal 21 Maret 2017, yang dibuat dihadapan Notaris Veronica Nataadmadja, S.H, M Corp Admin, M Com (Business Law).

6. Bahwa terhadap terjadinya hubungan hukum yang telah Tergugat I uraikan diatas, Para Penggugat telah mengakuinya sebagaimana tertuang dalam dalil *posita* **angka 1, 2, 3 dan 4** surat gugatannya;

7. Bahwa menurut Adagium dalam Hukum Acara Perdata disampaikan "*apa yang diakui pihak lawan dianggap telah terbukti secara sah dan tidak perlu dibuktikan lagi*". Hal ini dikuatkan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Putusan No. 32K/Sip/1971, tanggal 24 Maret 1971 *jo*. Pututsan No. 1055K/Sip/1973, tanggal 13 Agustus 1974 *jo*. Pasal 174 *jo*. Pasal 1925 KUHPerdata.

Halaman 32 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Dengan demikian, maka terbukti Para Penggugat telah mengakui bahwa Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit kepada PT. Purnama Kertasindo dan untuk menjamin pelunasan atas fasilitas kredit tersebut, **Para Penggugat telah memberikan beberapa jaminan kepada Tergugat I** yang salah satunya adalah **SHGB No. 173/Gelora**, yang telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan SHT Peringkat I (Pertama) No. 1010/2017, tertanggal 17 April 2017.

**PT. PURNAMA KERTASINDO TELAH LALAI MELAKSANAKAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN HUTANG KEPADA TERGUGAT I ATAS SELURUH FASILITAS KREDIT YANG TELAH DITERIMANYA BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT**

8. Bahwa Para Penggugat dalam dalil *posita* **angka 5 dan 6** surat gugatan, yang pada intinya mendalilkan sebagai berikut : *"Bahwa karena Perusahaan Penggugat I mengalami penurunan pendapatan diakibatkan situasi perekonomian yang sedang tidak stabil serta adanya sebagian usaha mengalami permasalahan hukum sehingga harus tutup dan tidak beroperasi lagi, namun demikian Penggugat I selalu berusaha dan tetap melakukan pembayaran kewajibannya setiap bulannya kepada Tergugat I sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kredit No. 35 dan 36 tanggal 21 Maret 2017"*.

9. Selanjutnya Para Penggugat dalam dalil *posita* **angka 9 dan 12** surat gugatan, yang pada intinya mendalilkan sebagai berikut : *"Para Penggugat masih belum termasuk dalam kategori kredit macet, namun Tergugat I tidak menjalankan prosedur penanganan kredit sebagaimana ketentuan Peraturan Bank Indonesia, padahal Para Penggugat selaku Debitur pada Tergugat I, secara rutin melakukan pembayaran angsuran pinjamannya"*.

10. Bahwa terhadap dalil-dalil Para Penggugat tersebut, Tergugat I **menolak** dengan **tegas**, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

**10.1.** Sebagaimana Tergugat I telah sampaikan pada uraian sebelumnya, PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur telah menerima fasilitas berupa Pinjaman Rekening Koran dan Akad Pembiayaan Musyarakah yang tertuang berdasarkan Perjanjian Kredit.

**10.2.** Bahwa berdasarkan Pasal 6 Pinjaman Rekening Koran *jo.* Pasal 6.1.1 Syarat dan Ketentuan Umum No.





0143/SKU/CDU2/17 (“Syarat dan Ketentuan Umum PRK”),  
tanggal 21 Maret 2017, telah mengatur sebagai berikut :

**Pasal 6.1 Pinjaman Rekening Koran :**

*Debitur wajib membayar kembali kepada Bank seluruh kewajibannya yang timbul baik karena hutang pokok, bunga, denda dan biaya-biaya lainnya dengan cara sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 6 Syarat dan Ketentuan Umum...;*

**Pasal 6.1.1 Syarat dan Ketentuan Umum PRK :**

**6.1.1. Pinjaman Rekening Koran (PRK).** *Pembayaran kembali PRK dapat dilakukan sewaktu-waktu selama jangka waktu fasilitas PRK atau selambat-lambatnya pada saat berakhirnya jangka waktu fasilitas PRK.*

**10.3.** Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 9.1 Akad Pembiayaan Musyarakah, telah mengatur sebagai berikut :

**Pasal 9.1 Pembayaran kembali Fasilitas Pembiayaan kepada Bank:**

*Nasabah wajib untuk mengembalikan kepada Bank seluruh kewajibannya yang timbul dari pemberian Fasilitas Pembiayaan Musyarakah, Realisasi Bagi Hasil, Ganti Rugi (Ta’widh), Denda, dan biaya-biaya lainnya setiap waktu atau dalam priode tertentu yang disepakati oleh Para Pihak selama jangka waktu fasilitas atau selambat-lambatnya pada saat berakhirnya jangka waktu Fasilitas Pembiayaan Musyarakah.*

**10.4.** Bahwa faktanya sejak bulan Oktober 2019, PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur telah lalai dalam melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat I. Atas kelalaian tersebut, Tergugat I sudah memberikan peringatan/teguran kepada PT. Purnama Kertasindo berupa :

- a. Surat No. S.2020.589/Presdir-Community Distribution-Reg Jakarta Timur-KC Bekasi, Perihal : Surat Peringatan I, tertanggal 10 Januari 2020;
- b. Surat No. S.2020.024/Presdir-Community Distribution-Reg Jakarta Timur-KC Bekasi, Perihal : Surat Peringatan II, tertanggal 22 Januari 2020;
- c. Surat No. S.2020.070/Presdir-Community Distribution-Reg Jakarta Timur-KC Bekasi, Perihal : Surat Peringatan III, tertanggal 24 Februari 2020.

Halaman 34 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



**10.5.** Bahwa sebelum disampaikannya surat peringatan/teguran tersebut diatas, PT. Purnama Kertasindo sudah mulai menunggak dalam melaksanakan pembayaran kepada Tergugat I, sehingga pada bulan September 2019 atas persetujuan Tergugat I, PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur telah melakukan penjualan atas sebagian objek jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana termaktub dalam SHM No. 2190/Bekasi Jaya, yang terdaftar atas nama Para Penggugat, yang hasil penjualannya digunakan untuk melakukan pembayaran sebagian tunggakan utangnya kepada Tergugat I. Sehingga Tergugat I memberikan perpanjangan sementara atas fasilitas kreditnya. Hal tersebut telah membuktikan bahwa PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur sudah tidak memiliki kemampuan lagi untuk melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I selain dengan penjualan aset yang menjadi objek jaminan.

**10.6.** Bahwa setelah melakukan pembayaran tunggakan dengan melakukan penjualan salah satu aset yang menjadi objek jaminan secara mandiri, PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur kembali lalai dalam melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit. Atas kelalaian tersebut, Tergugat I kembali memberikan peringatan/teguran kepada PT. Purnama Kertasindo berupa :

- a. Surat No. S.2022.2753/IX/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection, Perihal : Surat Peringatan I, tertanggal 15 September 2022;
- b. Surat No. S.2022.2804/IX/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection, Perihal : Surat Peringatan II, tertanggal 23 September 2022;
- c. Surat No. S.2022.2852/X/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection, Perihal : Surat Peringatan III, tertanggal 03 Oktober 2022;

**10.7.** Namun atas seluruh surat peringatan yang telah disampaikan oleh Tergugat I, ternyata PT. Purnama Kertasindo tetap tidak menunjukkan itikad baiknya kepada Tergugat I untuk melakukan kewajiban pembayarannya sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit, sehingga hal ini menunjukkan/membuktikan PT. Purnama Kertasindo dalam

*Halaman 35 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst*



keadaan Cidera Janji (Wanprestasi) terhadap Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit.

**10.8.** Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 Syarat dan Ketentuan Umum PRK, telah mengatur sebagai berikut :

**Pasal 11 Kelalaian/Pelanggaran**

**11.1. Terjadinya Kejadian Kelalaian/Pelanggaran.** Jika terjadi/timbul salah satu hal/peristiwa yang ditetapkan di bawah ini, maka hal/peristiwa tersebut akan merupakan suatu kelalaian/pelanggaran, yaitu :

**11.1.1.** Kelalaian/Pelanggaran Dalam Syarat dan Ketentuan Umum/Perjanjian Kredit. **Debitur lalai melaksanakan kewajiban/melanggar ketentuan Syarat dan Ketentuan Umum, Perjanjian Kredit, Perjanjian Jaminan dan/atau perjanjian lainnya.**

**11.1.2.** ..... dst.

**11.2. Jika Terjadi Kejadian Kelalaian/Pelanggaran.** Jika terjadi suatu kelalaian/pelanggaran sebagaimana disebutkan pada pasal 11.1 Syarat dan Ketentuan Umum dan/atau sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit, maka dengan seketika :

**11.2.1. Kewajiban Bank untuk memberikan Fasilitas Kredit** kepada Debitur berdasarkan Syarat dan Ketentuan Umum serta Perjanjian Kredit **menjadi berakhir.**

**11.2.2. Semua dan setiap jumlah uang yang pada waktu itu terhutang oleh Debitur menjadi jatuh tempo dan dapat ditagih pembayarannya sekaligus** oleh Bank tanpa peringatan/teguran; dan

**11.2.3. Bank berhak untuk menjalankan hak dan wewenangnya yang timbul berdasarkan Syarat dan Ketentuan Umum serta Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan.**

**10.9.** Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 13 Akad Pembiayaan Musyarakah, telah mengatur sebagai berikut :



**13.1. Terjadinya Kejadian Kelalaian/Pelanggaran, jika terjadi/timbul salah satu peristiwa yang ditetapkan di bawah ini, maka peristiwa tersebut akan merupakan suatu kejadian kelalaian/pelanggaran, yaitu :**

**13.1.1. Kelalaian/Pelanggaran dalam Akad dan/atau Dokumen Realisasi Pembiayaan Musyarakah Nasabah lalai melaksanakan kewajiban/melanggar ketentuan Akad ini dan/atau Dokumen Realisasi Pembiayaan Musyarakah, Perjanjian Jaminan dan/atau perjanjian/akad lainnya.**

**13.2. Jika terjadi Kejadian Kelalaian/Pelanggaran sebagaimana disebutkan pada Pasal 13.1 Akad ini dan/atau terjadinya kejadian kelalaian/pelanggaran yang disebutkan dalam Dokumen Realisasi Pembiayaan Musyarakah (jika ada), maka dengan seketika :**

**13.2.1. Kewajiban Bank untuk memberikan Line Fasilitas Pembiayaan Musyarakah dan/atau memberikan Fasilitas Pembiayaan Musyarakah kepada Nasabah berdasarkan Akad ini dan/atau Dokumen Realisasi Pembiayaan Musyarakah menjadi berakhir.**

**13.2.2. Semua dan setiap jumlah uang yang pada waktu itu terhutang oleh Nasabah menjadi jatuh tempo dan dapat ditagih pembayarannya sekaligus oleh Bank tanpa peringatan/teguran; dan**

**13.2.3. Bank berhak untuk menjalankan hak dan wewenangnya yang timbul berdasarkan Akad ini dan/atau Dokumen Realisasi Pembiayaan Musyarakah (jika ada) dan Perjanjian Jaminan.**

**10.10.** Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, oleh karena PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur telah lalai melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat I sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah diatur dalam Perjanjian Kredit, **sehingga seluruh fasilitas kredit yang telah diterima**

Halaman 37 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



oleh **PT. Purnama Kertasindo** dinyatakan telah jatuh tempo dan dapat ditagih seluruhnya.

11. Bahwa perbuatan PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur yang telah lalai melakukan pembayaran hutangnya sesuai dengan jumlah dan waktu yang diatur dalam Perjanjian Kredit kepada Tergugat I, mengakibatkan semua dan setiap jumlah uang yang terhutang oleh PT. Purnama Kertasindo menjadi jatuh tempo dan dapat ditagih pembayarannya sekaligus oleh Tergugat I. Sehingga sudah tepat saat PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur tidak lagi membayar hutangnya kepada Tergugat I sesuai dengan Perjanjian Kredit, **maka PT. Purnama Kertasindo ditetapkan sebagai Debitur macet atau dikategorikan sebagai kredit macet.**

Dengan demikian berdasarkan fakta dan dasar hukum diatas, oleh **karena PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur tidak beritikad baik dan telah wanprestasi tidak lagi melakukan pembayaran hutangnya kepada Tergugat I** sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Kredit, **sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak dalil gugatan a quo.**

**TERGUGAT I SEBAGAI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN BERHAK MELAKUKAN LELANG EKSEKUSI TERHADAP OBJEK JAMINAN GUNA MENDAPATKAN PELUNASAN HUTANG PT. PURNAMA KERTASINDO**

12. Bahwa dalam *posita* **angka 12** surat gugatan, yang pada intinya Para Penggugat mendalilkan sebagai berikut : *"Bahwa Tergugat I tidak menjalankan prosedur penanganan kredit sebagaimana ketentuan Peraturan Bank Indonesia padahal Para Penggugat selaku debitur pada Tergugat I secara rutin melakukan pembayaran angsuran pinjamannya, namun justru melakukan tindakan pengajuan Lelang Eksekusi, sehingga Tergugat I tidak melakukan perlindungan kepada nasabahnya dan bahkan telah melakukan tindakan yang sangat merugikan kepada Para Penggugat selaku debiturnya"*.

13. Bahwa terhadap dalil-dalil Para Penggugat tersebut, Tergugat I **menolak** dengan **tegak** berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

13.1. Bahwa PT. Purnama Kertasindo telah lalai melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat I sesuai dengan jumlah dan waktu yang diatur dalam Perjanjian Kredit,

Halaman 38 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst





sehingga seluruh fasilitas kredit telah dinyatakan macet atau dikategorikan sebagai kredit macet. Atas kelalaian PT. Purnama Kertasindo tersebut, Tergugat I telah memberikan teguran-teguran agar PT. Purnama Kertasindo menjalankan prestasinya sebagaimana telah Tergugat uraikan pada angka 10 dalam pokok perkara ini.

**13.2.** Namun faktanya, atas teguran yang disampaikan oleh Tergugat I, PT. Purnama Kertasindo tidak juga menunjukkan itikad baiknya kepada Tergugat I untuk membayar hutangnya, sehingga hal ini menunjukkan PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur telah wanprestasi kepada Tergugat I. Sebagaimana telah diatur berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPer yang menyatakan sebagai berikut :

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

**13.3.** Oleh karena PT. Purnama Kertasindo telah wanprestasi kepada Tergugat I, maka mengacu pada Perjanjian Kredit, seluruh hutang PT. Purnama Kertasindo kepada Tergugat I menjadi jatuh tempo dan Perjanjian Kredit yang telah dibuat antara PT. Purnama Kertasindo dengan Tergugat I menjadi berakhir sebagaimana telah diatur dalam Pasal 11.2 Syarat dan Ketentuan Umum PRK dan Pasal 13.2 Akad Pembiayaan Musyarakah yang telah Tergugat I uraikan secara terang dan jelas pada bagian sebelumnya.

**13.4.** Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan menyatakan sebagai berikut :

*“Apabila debitor 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”.*

**13.5.** Lebih lanjut, berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan, menyatakan sebagai berikut :

Halaman 39 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



*“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan: (a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6,.....”*

**13.6.** Kemudian, berdasarkan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan, yang menyatakan :

*(2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**”;*

*(3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) **mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.***

**13.7.** Bahwa atas dasar keadaan wanprestasi PT. Purnama Kertasindo, mengacu pada ketentuan Pasal 11.2 Syarat dan Ketentuan Umum PRK dan Pasal 13.2 Akad Pembiayaan Musyarakah jo. Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) jo. Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan, maka Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan berdasarkan **SHT Peringkat I (Pertama) No. 1010/2017**, tertanggal 17 April 2017, memiliki hak untuk melakukan lelang eksekusi terhadap objek jaminan berupa Sebidang Tanah berikut Bangunan sebagaimana termaktub dalam **SHGB No. 173/Gelora**, seluas 1.163 m<sup>2</sup>, yang tercatat atas nama Para Penggugat, terletak di Jl. Palmerah Barat No. 141, Kel. Gelora, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat.

**14.** Bahwa oleh karena PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur telah wanprestasi tidak membayar hutangnya kepada Tergugat I sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Kredit, maka Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan memiliki hak yang dilindungi oleh Undang-Undang untuk mendapatkan pelunasan utang PT. Purnama Kertasindo dengan cara melakukan lelang eksekusi objek jaminan tanpa persetujuan dari Para Penggugat selaku pemilik objek jaminan.

Halaman 40 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Dengan demikian berdasarkan fakta dan dasar hukum diatas, oleh karena PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur telah wanprestasi tidak membayar hutangnya sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Kredit kepada Tergugat I, maka Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk mendapatkan pelunasan utang PT. Purnama Kertasindo, dengan cara melakukan lelang eksekusi objek jaminan, sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak dalil gugatan a quo.

**PT. PURNAMA KERTASINDO TIDAK MEMENUHI KRITERIA SEBAGAI DEBITUR YANG DAPAT DIBERIKAN RESTRUKTURISASI**

15. Bahwa dalam posita angka 7 surat gugatan, Para Penggugat pada intinya mendalilkan: *"Bahwa Para Penggugat telah memohon keringanan untuk restrukturisasi pinjaman kreditnya namun Tergugat I tidak menghiraukan permohonan Para Penggugat tersebut.*

Kemudian dalam posita angka 9 surat gugatan, Para Penggugat pada intinya mendalilkan: *"...Tergugat I tidak terlebih dahulu melakukan upaya penyelamatan kredit sebagaimana Ketentuan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 seperti Rescheduling, Reconditioning, Restructuring atau kombinasi ketiganya"*

Selanjutnya dalam posita angka 11 surat gugatan, Para Penggugat pada intinya mendalilkan: *"Bahwa merupakan kewajiban Tergugat I ..... memberitahukan langkah-langkah yang dapat ditempuh oleh debitur sebagaimana ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 untuk penanganan kredit bermasalah guna menyelamatkan asset bank"*

Lebih lanjut dalam posita angka 6 surat gugatan, Para Penggugat pada intinya mendalilkan: *"Bahwa karena Perusahaan Penggugat I mengalami penurunan pendapatan diakibatkan situasi perekonomian yang sedang tidak stabil serta adanya sebagian usaha mengalami permasalahan hukum sehingga harus tutup dan tidak beroperasi lagi, karena telah dijatuhkan sita oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur..."*

16. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat tersebut, Tergugat I menolak dengan tegas berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

16.1. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat tersebut nyatanya tidak disertai fakta yang dapat dipertanggungjawabkan, hanya

Halaman 41 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



merupakan alasan dan legitimasi untuk tidak membayar kewajibannya kepada Tergugat I. Hal tersebut telah membuktikan itikad tidak baik Para Penggugat untuk membenarkan sikap wanprestasi PT. Purnama Kertasindo kepada Tergugat I.

**16.2.** Bahwa faktanya sejak bulan Oktober 2019, PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur sudah tidak mampu melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat I, yang dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan yang telah Tergugat I sampaikan pada awal bulan Januari 2020 dan kembali Tergugat I sampaikan pada bulan September 2022 sebagaimana telah Tergugat I uraikan secara terperinci pada bagian sebelumnya.

**16.3.** Berkenaan dengan restrukturisasi kredit, Tergugat I selaku Bank tetap harus berpedoman pada ketentuan Pasal 53 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 40 /POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (untuk selanjutnya disebut "**POJK No. 40/2019**") yang menyatakan sebagai berikut :

**"Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria:**

- a. Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan**
- b. Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi**

**16.4.** Hal tersebut juga telah senada dengan ketentuan Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum ("**PBI No. 14/2012**") yang merupakan perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

**16.5.** Bahwa apabila ketentuan Pasal 53 POJK No. 40/2019 jo. Pasal 52 PBI No. 14/2012 dihubungkan dengan dalil dalam posita **angka 6** surat gugatan Para Penggugat, telah terbukti bahwa PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur sudah tidak memiliki prospek usaha yang baik dan tidak mampu melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya, terlebih aset yang menjadi objek jaminan dalam Perjanjian Kredit telah diletakan sita oleh Kantor Pajak Jatinegara karena PT. Purnama

Halaman 42 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Kertasindo dalam menjalankan kegiatan usahanya tidak taat pada ketentuan dan peraturan perpajakan.

**16.6.** Bahwa perlu untuk Tergugat I sampaikan, walaupun PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya, namun sebelumnya Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk melakukan penjualan secara mandiri sebagian objek jaminan atas fasilitas kredit yang telah diterima oleh PT. Purnama Kertasindo berupa SHGB No. 173/Gelora yang merupakan objek permasalahan dalam gugatan *a quo*. Namun sampai dengan saat ini tidak ada kejelasan, sehingga semakin menimbulkan kerugian yang semakin besar terhadap Tergugat I.

**17.** Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, Tergugat I tidak dapat serta merta menyetujui permohonan agar dilakukan restrukturisasi terhadap fasilitas kredit PT. Purnama Kertasindo. Untuk melakukan restrukturisasi kredit, Tergugat I terlebih dahulu harus melakukan analisis kemampuan dari PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur untuk mencegah semakin besarnya kerugian yang dialami oleh Tergugat I karena kelalaian PT. Purnama Kertasindo dalam melaksanakan kewajiban pembayarannya.

**18.** Bagaimana mungkin Tergugat I akan memberikan restrukturisasi kredit kepada PT. Purnama Kertasindo apabila telah jelas-jelas diketahui PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur tidak memiliki kemampuan lagi dalam melaksanakan pembayaran fasilitas kreditnya, hal ini telah terbukti dan diakui oleh Para Penggugat dalam dalil *posita* **angka 6** surat gugatan dan permintaan Para Penggugat untuk menjual objek jaminan secara mandiri. Artinya kemampuan Para Penggugat untuk memenuhi kewajiban pembayaran kreditnya apabila dilakukan restruktur pun sangat tidak terjamin.

Dengan demikian mengacu pada Pasal 53 POJK No. 40/2019 jo. Pasal 52 PBI No. 14/2012 dan fakta yang telah Tergugat I uraikan diatas, oleh karena PT. Purnama Kertasindo sudah tidak mempunyai kemampuan memenuhi kewajiban untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I serta banyaknya permasalahan hukum yang dihadapi oleh PT. Purnama Kertasindo, **sehingga Tergugat I tidak dapat melakukan restrukturisasi atas fasilitas kredit PT. Purnama Kertasindo. Maka sudah sepantasnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang**

*Halaman 43 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst*





memeriksa dan memutus perkara *a quo*, menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya.

**PELAKSANAAN LELANG YANG DILAKSANAKAN OLEH TERGUGAT I MELALUI TERGUGAT II SUDAH SESUAI DENGAN KETENTUAN DAN PERATURAN YANG BERLAKU**

19. Bahwa dalam posita angka 8 surat gugatan, Para Penggugat pada intinya mendalilkan: “Bahwa Tergugat I **mengajukan pelaksanaan Lelang Eksekusi** atas agunan pinjaman kredit Para Penggugat ke KPKNL Jakarta II (in casu Tergugat II) sebagaimana dalam surat Pemberitahuan Eksekusi Lelang No. S-3113/KNL.0702/2023 tertanggal 16 Agustus 2023, dengan nilai seluruh Tanah dan Bangunan yang dilelang **sebesar Rp. 16.500.000.000,-** (enam belas miliar lima ratus juta rupiah) yang akan dilaksanakan tanggal 27 September 2023”.

Kemudian dalam posita angka 9 surat gugatan, Para Penggugat pada intinya mendalilkan: “Para Penggugat sangat keberatan dengan tindakan Tergugat I yang **secara sewenang-wenang menetapkan nilai lelang yang tidak sesuai dengan NJOP sebesar ± Rp. 32.000.000.000,-** (tiga puluh dua miliar rupiah)....”.

Selanjutnya dalam posita angka 13 surat gugatan, Para Penggugat pada intinya mendalilkan: “Bahwa **Para Penggugat juga sangat dirugikan karena nilai hasil Lelang sangat jauh dari harga wajar** dari tanah dan bangunan yang dilelang tersebut dan kemungkinan **Tergugat I tidak terlebih dahulu melakukan penilaian** terhadap tanah dan bangunan milik Para Penggugat berdasarkan NJOP.

Lebih lanjut, dalam posita angka 14 surat gugatan, Para Penggugat pada intinya mendalilkan: “Prosedur **pelaksanaan lelang barang agunan milik Para Penggugat tidak dilaksanakan sesuai Ketentuan PMK No. 93/PMK.06/2010** sehingga pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 27 September 2023 **harus dibatalkan** atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak berlaku”.

20. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat tersebut, Tergugat I **menolak** dengan **tegak** berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

20.1. Bahwa dalil yang disampaikan Para Penggugat tersebut diatas merupakan pernyataan sepihak tanpa dasar hukum yang jelas dan patut diduga hanya bertujuan untuk menghalang-

Halaman 44 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



halangi pelaksanaan lelang eksekusi yang akan dilakukan oleh Tergugat I guna mendapatkan pelunasan atas fasilitas kredit yang telah diterima oleh PT. Purnama Kertasindo.

**20.2.** Bahwa sebagaimana telah Tergugat I uraikan pada bagian sebelumnya dalam surat jawaban ini, atas objek jaminan SHGB No. 173/Gelora telah diletakan sita oleh Kantor Pajak Jatinegara, karena PT. Purnama Kertasindo dalam menjalankan kegiatan usahanya tidak taat pada ketentuan perpajakan yang berlaku. Sehingga untuk melaksanakan lelang eksekusi objek jaminan SHGB No. 173/Gelora, baru dapat Tergugat I laksanakan setelah berkordinasi dan mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Kantor Pajak Jatinegara, sebagaimana tertuang dalam Nota Kesepemahaman antara Tergugat I dengan Kantor Pajak Jatinegara, tertanggal 26 Oktober 2022. Dimana sebagian hasil penjualan dari lelang eksekusi (apabila berhasil terjual) akan Tergugat I berikan kepada Kantor Pajak Jatinegara sebagai pembayaran tunggakan Pajak PT. Purnama Kertasindo.

**20.3.** Bahwa setelah mendapat persetujuan lelang dari Kantor Pajak Jatinegara, atas objek jaminan SHGB No. 173/Gelora, telah beberapa kali dilakukan lelang eksekusi oleh Tergugat I melalui KPKNL Jakarta II (*in casu* Tergugat II) berdasarkan :

- 1) Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-1152/KNL.0702/2023, tanggal 30 Maret 2023. Yang pada intinya telah ditetapkan lelang eksekusi akan dilaksanakan pada tanggal 09 Mei 2023. Atas pelaksanaan lelang eksekusi tersebut, tidak berhasil dilakukan penjualan karena tidak ada peminat yang mengajukan penawaran (TAP).
- 2) Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-2246/KNL.0702/2023, tanggal 9 Juni 2023. Yang pada intinya telah ditetapkan lelang eksekusi akan dilaksanakan pada tanggal 22 Juni 2023. Atas pelaksanaan lelang eksekusi tersebut, tidak berhasil dilakukan penjualan karena tidak ada peminat yang mengajukan penawaran (TAP).
- 3) Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-3113/KNL.0702/2023, tanggal 16 Agustus 2023. Yang pada intinya berdasarkan Surat Permohonan Tergugat I No. S.2023.1598/VII/DIR RISK MGMT SME & Consumer

*Halaman 45 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst*



Collection, tanggal 11 Juli 2023, Perihal : Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang, KPKNL Jakarta II (*in casu* Tergugat II) telah menetapkan lelang eksekusi akan dilaksanakan pada tanggal 27 September 2023. Atas pelaksanaan lelang eksekusi tersebut, telah dibatalkan oleh KPKNL Jakarta II (*in casu* Tergugat II), karena Laporan Penilaian telah kadaluarsa pertanggal 30 Agustus 2023.

**20.4.** Bahwa sesuai ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("**PMK No. 213**"), menyatakan :

Pasal 1 ayat (25), menyebutkan :

***"Nilai Limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual"***.

Pasal 1 ayat (49), menyebutkan :

***"Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundangundangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara Lelang"***.

**20.5.** Bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Tergugat I selaku penjual dalam menentukan nilai limit harus berpedoman pada Laporan Hasil Penilaian oleh Penilai sebagaimana telah diatur dalam Pasal 47 jo. Pasal 48 ayat (1) dan (2) PMK No. 213, yang menyatakan :

**(1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.**

**(2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.**

jo. Pasal 48 ayat (1) dan (2) PMK No. 213, yang menyatakan :

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

- a. **laporan hasil penilaian oleh Penilai;**
- b. **laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau**
- c. **harga perkiraan sendiri.**

**(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan**

Halaman 46 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



*pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.*

**20.6.** Bahwa disetiap permohonan pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat I, telah sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku dengan berpedoman pada PMK No. 213. Hal mana dalam menetapkan nilai limit lelang, Tergugat I telah mengacu pada Laporan Hasil Penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik Pung's Zulkarnain & Rekan, No. File : 0074/2.004-12/PI/07/0548/1/IX/2022, tanggal 12 September 2022. Sehingga Para Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah sewenang-wenang dalam menetapkan nilai limit lelang merupakan dalil yang menyesatkan.

**21.** Bahwa berdasarkan ketentuan dan fakta yang telah Tergugat I uraikan diatas, telah membuktikan pelaksanaan lelang eksekusi oleh Tergugat I dengan menggunakan jasa pra lelang PT. Graha Auctindo (*in casu* Tergugat III) melalui KPKNL Jakarta II (*in casu* Tergugat II) atas objek jaminan berupa SHGB No. 173/Gelora, telah sesuai dengan peraturan dan ketentuan hukum yang berlaku.

Dengan demikian, mengacu pada PMK No. 213 serta fakta-fakta tersebut diatas, **telah terbukti Pelaksanaan Lelang atas objek jaminan milik Para Penggugat telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak dalil Para Penggugat.**

<b>PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DITENTUKAN PASAL 1365 KUHPERDATA</b>
---

**22.** Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh *posita* dan *petitum* gugatan Para Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara a quo.

**23.** Bahwa sebagaimana telah Tergugat I uraikan pada bagian sebelumnya dalam pokok perkara surat jawaban ini, terhitung sejak bulan Oktober 2019 PT. Purnama Kertasindo telah lalai melaksanakan kewajiban pembayaran hutang kepada Tergugat I atas fasilitas kredit yang telah diterima dan dinikmatinya. Atas kelalaian tersebut, Tergugat I telah menyampaikan surat teguran secara layak dan patut, namun PT.

*Halaman 47 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst*



Purnama Kertasindo tetap tidak membayar kewajibannya kepada Tergugat I, **sehingga membuktikan PT. Purnama Kertasindo telah cidera janji (Wanprestasi).**

**24. Bahwa Tergugat I tidak memberikan restrukturisasi terhadap fasilitas kredit PT. Purnama Kertasindo, karena tidak adanya kemampuan dan itikad baik dari PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Kredit. Hal mana dapat dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan yang telah diberikan oleh Tergugat I dan kondisi kegiatan usaha PT. Purnama Kertasindo yang mengalami penurunan pendapatan serta banyaknya permasalahan hukum, terlebih lagi adanya permasalahan PT. Purnama Kertasindo dengan Kantor Pajak Jatinegara yang mengakibatkan dilakukan penyitaan atas aset yang merupakan objek jaminan dalam Perjanjian Kredit (*in casu* SHGB No. 173/Gelora). Oleh karenanya, **maka perbuatan Tergugat I yang tidak memberikan restrukturisasi terhadap fasilitas kredit PT. Purnama Kertasindo dan menetapkan fasilitas kredit yang diberikan kepada PT. Purnama Kertasindo telah macet atau dikategorikan sebagai kredit macet telah berdasarkan hukum dan bukan merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat;****

**25. Bahwa oleh karena PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur telah wanprestasi kepada Tergugat I dalam melakukan kewajiban pembayaran hutangnya sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Kredit, maka Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk mendapatkan pelunasan hutang PT. Purnama Kertasindo dengan cara melakukan lelang eksekusi terhadap objek jaminan (*in casu* SHGB No. 173/Gelora) tanpa persetujuan dari Para Penggugat dan perbuatan tersebut bukanlah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) karena telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan;**

**26. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan (*in casu* SHGB No. 173/Gelora) sudah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku. Adapun terkait dengan penentuan nilai limit pada setiap pelaksanaan lelang yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat, Tergugat I telah berpedoman pada PMK No. 213, **sehingga penentuan nilai limit pada setiap****

*Halaman 48 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst*





pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I, bukanlah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat.

27. Bahwa apa yang didalilkan Para Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara a quo wajib Para Penggugat buktikan, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata dan Pasal 163 HIR yang menyatakan:

**Pasal 1865 KUHPerdata:**

*“Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu”.*

**Pasal 163 HIR :**

*“Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”*

28. Bahwa Para Penggugat juga harus dapat membuktikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdata, yang menyatakan sebagai berikut :

*“Bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu.”*

29. Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

- a) Adanya perbuatan (*daad, act*);
- b) Perbuatan itu mengandung Kesalahan (*schuld*) atau *fault*, karena (i) bertentangan dengan hukum/tidak melaksanakan apa yang diwajibkan undang-undang, (ii) bertentangan dengan ketertiban Umum, dan (iii) bertentangan dengan kesusilaan, serta dilakukan dengan sengaja (*intensional*) dan sadar (*will*);
- c) Adanya Kerugian;
- d) Adanya kausalitas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang dialami Penggugat.



30. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Para Penggugat telah terbukti tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam surat gugatannya. Karena perbuatan Tergugat I yang dipermasalahkan dalam perkara *a quo*, faktanya dilakukan sesuai dengan peraturan dan ketentuan hukum yang berlaku.

31. Sebagaimana pendapat M. Yahya Harapan, SH dalam bukunya berjudul "Hukuman Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", halaman 812, menyebutkan bahwa apabila **"Penggugat dianggap tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, akibat hukumnya yang harus di tanggung atas kegagalan membuktikan dalil gugatannya adalah gugatannya mesti ditolak seluruhnya"** dan pada halaman 891-892 (tentang menolak gugatan penggugat), M. Yahya Harahap, SH. telah menegaskan, bahwa Patokan yang menjadi dasar hukum menjatuhkan putusan akhir dengan amar : Menolak gugatan penggugat seluruhnya apabila penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya.

32. Lebih lanjut telah ditegaskan dalam Putusan MA No.1202K/Sip/1973 tanggal 14 November 1974, yang menegaskan :

***"Apabila pengadilan berpendapat penggugat tidak berhasil membuktikan apa yang harus dibuktikan, tidak tepat amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima, yang tepat dan benar adalah menolak gugatan penggugat seluruhnya"***.

33. Oleh karena tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, maka tidak ada kerugian **materiil** maupun kerugian **immateriil** yang dialami Para Penggugat sebagaimana Para Penggugat mintakan dalam *petitum* gugatan **angka 6**. Sebab faktanya, justru Tergugat I yang mengalami kerugian atas perbuatan PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur yang telah lalai melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Kredit serta perbuatan Para Penggugat yang menghalang-halangi pelaksanaan lelang objek jaminan dengan cara mengajukan gugatan *a quo*, sehingga sampai dengan saat ini objek jaminan tidak berhasil dilakukan penjualan;

Dengan demikian, berdasarkan fakta dan dasar hukum diatas, **maka cukup alasan Majelis Hakim untuk menolak gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* untuk seluruhnya.**

Halaman 50 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



MENGENAI KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL PARA PENGGUGAT

34. Bahwa dalam posita angka 19 surat gugatan, Para Penggugat pada intinya mendalilkan sebagai berikut : “... Bahwa oleh karena Para Tergugat terbukti secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat, maka berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, Para Tergugat wajib mengganti kerugian yang diderita Para Penggugat secara tanggung renteng”.

Selanjutnya dalam posita angka 20 jo. petitum butir 6 pokok perkara dalam surat gugatan, Para Penggugat pada intinya mendalilkan sebagai berikut : “Bahwa serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat sebesar : 1) kerugian materiil = ± Rp. 15.500.000.000,- (lima belas miliar lima ratus juta rupiah) ditambah 6 % (enam persen) pertahun terhitung sejak perkara a quo terdaftar dan 2) kerugian immaterial = Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)”.

35. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat tersebut, Tergugat I menolak dengan tegas berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

35.1. Bahwa mengenai kerugian materiil yang disampaikan Para Penggugat merupakan pernyataan sepihak dan tanpa dasar hukum sama sekali dan patut diduga hanya merupakan upaya untuk mencari keuntungan semata. Dimana atas dasar perhitungan kerugian materiil Para Penggugat didasari dari nilai NJOP pada objek jaminan (in casu SHGB No. 173/Gelora) yang tidak jelas asal usul perhitungannya.

35.2. Bahwa sebagaimana telah Tergugat I uraikan pada bagian sebelumnya dalam surat jawaban ini, atas objek jaminan (in casu SHGB No. 173/Gelora) telah diletakan sita oleh Kantor Pajak Jatinegara karena PT. Purnama Kertasindo dalam menjalankan kegiatan usahanya tidak taat pada ketentuan perpajakan yang berlaku. Sehingga untuk melaksanakan lelang eksekusi objek jaminan (in casu SHGB No. 173/Gelora), baru dapat Tergugat I laksanakan setelah berkordinasi dan mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Kantor Pajak Jatinegara.

35.3. Adapun atas objek jaminan (in casu SHGB No. 173/Gelora) telah dilaksanakan beberapa kali lelang, namun sampai dengan

Halaman 51 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



saat ini tidak pernah ada yang mengajukan penawaran atau tidak ada peminat (TAP). Sehingga Para Penggugat belum menderita kerugian, karena faktanya sampai dengan saat ini baik Tergugat I maupun Kantor Pajak Jatinegara masih belum mendapatkan pelunasan atas seluruh fasilitas kredit maupun tunggakan pajak PT. Purnama Kertasindo melalui pelaksanaan lelang objek jaminan (*in casu* SHGB No. 173/Gelora).

35.4. Bahwa mengenai kerugian *immateriil* yang diderita oleh Para Penggugat karena telah mengalami tekanan mental disebabkan adanya pelaksanaan lelang atas seluruh harta miliknya, merupakan dalil yang sangat mengada-ada, mengingat perkara *a quo* timbul karena PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur telah wanprestasi dalam melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat I. Disamping itu, Para Penggugat tidak dapat meminta pembayaran kerugian *immateriil* apabila kerugian *materiil* gagal dibuktikannya.

36. Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dalil Para Penggugat yang merasa dirugikan dengan adanya pelaksanaan lelang objek jaminan (*in casu* SHGB No. 173/Gelora) adalah dalil yang keliru, justru seharusnya Para Penggugat meminta ganti rugi kepada PT. Purnama Kertasindo karena telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Kredit yang menjadi dasar dari Tergugat I melaksanakan lelang eksekusi.

Dengan demikian, karena tidak ada perbuatan Tergugat I yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat dan dalil Para Penggugat merupakan pernyataan sepihak dan tanpa dasar hukum yang dapat dipertanggungjawabkan, **sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak dalil gugatan *a quo*.**

#### TENTANG UANG PAKSA (DWANGSOM)

37. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas *petitum* **angka 7** dalam pokok perkara surat gugatan Para Penggugat, yang pada intinya meminta "Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari apabila Para Tergugat lalai melaksanakan sebagian atau seluruh isi putusan".



38. Bahwa tuntutan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan Para Penggugat sama sekali tidak layak untuk dipertimbangkan, mengingat tidak ada Perbuatan Melawan Hukum dan/atau tidak ada perbuatan yang melanggar hak Para Penggugat yang dilakukan oleh Para Tergugat.

39. Terlebih lagi Para Penggugat dalam *posita* **angka 20** dan *petitum* **angka 6** dalam pokok perkara surat gugatannya, meminta kepada Para Tergugat untuk mengganti kerugian berupa uang. Dimana hal tersebut telah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 606a RV yang menyatakan :

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

40. Hal ini sesuai dengan Putusan MARI No. 79K/Sip/1972, yang kaedah hukumnya menyatakan **“Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang”**.

Bahwa oleh karena terbukti tuntutan uang paksa (*dwangsom*) yang dimintakan oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo* tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan *a quo*.

#### TENTANG PERMOHONAN SITA JAMINAN

41. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas *posita* **angka 22** dan **23** serta *petitum* **angka 2** dalam pokok perkara surat gugatan Para Penggugat, yang pada intinya meminta kepada Majelis Hakim untuk : *“Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas sebidang tanah seluas 1.163m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Palmerah Barat No. 41, Kel. Gelora, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat”*.

42. Bahwa sebagaimana telah Tergugat I uraikan sebelumnya, atas persetujuan Para Penggugat, PT. Purnama Kertasindo selaku Debitur telah menyerahkan SHGB No. 173/Gelora, seluas 1.163 m<sup>2</sup>, yang tercatat atas nama Para Penggugat, terletak di Jl. Palmerah Barat No. 141, Kel. Gelora, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat, sebagai jaminan kepada Tergugat I atas pelunasan seluruh fasilitas kredit yang telah

Halaman 53 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst





diterima dan dinikmati oleh PT. Purnama Kertasindo, yang telah diikat dengan hak tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 02/2017, tanggal 07 April 2017 *jo.* SHT Peringkat I (Pertama) No. 1010/2017, tertanggal 17 April 2017.

**43.** Terhadap obyek yang telah dibebani dengan hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1850 K/Pdt/2011, tanggal 9 Juli 2012, yang menegaskan : *"Bahwa tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan sita jaminan"*.

**44.** Berdasarkan fakta dan dasar hukum yang telah Tergugat I uraikan di atas, maka permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat tidak berlandaskan hukum, **sehingga sangat tepat dan beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Para Penggugat.**

**PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD)**

**45.** Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas *posita* **angka 25** dan *petitum* **angka 8** dalam pokok perkara surat gugatan Para Penggugat, yang pada intinya meminta kepada Majelis Hakim untuk : *"Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun perlawanan (Verzet)"*.

**46.** Bahwa putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) yang dimohonkan oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya tidak layak untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, karena tidak didukung dengan adanya bukti otentik yang kuat, serta tidak pula sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 180 HIR / Pasal 191 RBg.

**47.** Bahwa syarat-syarat putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) telah ditegaskan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 Tahun 1971, tanggal 17 Mei 1971 *jo.* No. 5 Tahun 1975, tanggal 01 Desember 1975 *jo.* No. 3 Tahun 1978, tanggal 01 April 1978 *jo.* No. 3 Tahun 2000 *jo.* No. 4 Tahun 2001, yang menyatakan : *"Setiap Pengadilan baru dapat menjatuhkan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) apabila terdapat pemberian jaminan uang yang nilainya sama dengan nilai barang/Obyek Eksekusi. Hal ini dimaksudkan agar tidak menimbulkan kerugian pada*



*pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama itu”.*

**48.** Berdasarkan fakta dan dasar hukum diatas, oleh karena permohonan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) yang dimohonkan oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya tidak sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan hukum yang berlaku, **maka dalil Para Penggugat tentang putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) haruslah ditolak dan dikesampingkan.**

#### **TENTANG BIAYA PERKARA**

**49.** Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas *petitum* **angka 10** surat gugatan Para Penggugat, karena biaya perkara merupakan resiko yang harus ditanggung oleh orang yang sedang berperkara, sebagaimana telah diatur berdasarkan Pasal 181 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) yang menyatakan:

- 1. Barang siapa, yang dikalahkan dengan keputusan akan dihukum membayar biaya perkara. Akan tetapi semua atau sebagian biaya perkara itu dapat diperhitungkan antara: laki isteri, keluarga sedarah dalam turunan yang lurus, saudara laki-laki dan saudara perempuan atau keluarga semenda, lagi pula jika dua belah pihak masing-masing dikalahkan dalam beberapa hal;*
- 2. Pada keputusan sementara dan keputusan yang lain yang lebih dahulu dari keputusan penghabisan maka dapatlah keputusan tentang biaya perkara ditangguhkan sampai pada waktu dijatuhkan keputusan terakhir.*
- 3. Biaya perkara yang diputuskan dengan keputusan sedang yang dikalahkan tak hadir, harus dibayar oleh orang yang dikalahkan, meskipun ia akan menang perkara sesudah dimajukan perlawanan atau bandingan, kecuali pada waktu pemeriksaan perlawanannya atau bandingannya, bahwa ia tidak dipanggil dengan patut.*

**50.** Sesuai ketentuan diatas, bahwa biaya perkara dibebankan pada pihak yang kalah dan besarnya biaya perkara tidak boleh melebihi ketentuan Pasal 182 HIR serta besarnya biaya perkara itu disebutkan dalam putusan hakim sebagaimana ketentuan Pasal 183 HIR. **Oleh karena tuntutan biaya perkara bertentangan dengan hukum acara**

*Halaman 55 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst*



**yang berlaku serta tidak jelas perinciannya dan tidak disertai bukti-bukti haruslah ditolak.**

Berdasarkan uraian-uraian fakta dan dasar hukum tersebut di atas, Tergugat I dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim dalam Perkara No. 628/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst, agar berkenan untuk memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi :**

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**Dalam Provisi :**

1. Menolak Permohonan Provisi Para Penggugat seluruhnya.

**Dalam Pokok Perkara :**

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

Menimbang, bahwa bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban secara online tertanggal 2 April 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut :

**I. PENDAHULUAN**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah tanah berikut bangunan seluas 1.163 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Palmerah Barat No. 141, Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 173/Gelora an. Para Penggugat yang menjadi jaminan atas perjanjian kredit antara PT Bank Maybank Indonesia, Tbk selaku Kreditur (*in casu* Tergugat I) dengan Para Penggugat selaku Debitur.
3. Bahwa yang menjadi pokok/dasar dari gugatan Para Penggugat di dalam mengajukan gugatannya, pada intinya sebagai berikut:

- a. Menurut Para Penggugat prosedur pelaksanaan lelang barang agunan miliknya tidak dilaksanakan sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, sehingga pelaksanaan



lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat II harus dibatalkan (posita angka 14).

b. Menuntut ganti rugi materil sebesar Rp15.500.000.000,00 (lima belas milyar lima ratus juta rupiah) dan ganti rugi imateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Para Tergugat secara tanggung renteng serta uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari untuk secara terus menerus setiap kali salah satu dari Para Tergugat lalai melaksanakan baik sebagian atau seluruhnya isi putusan ini (posita angka 20 dan petitum angka 6 dan 7).

4. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Para Penggugat karena tidak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, dengan alasan:

a. Lelang yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II telah dibatalkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan dengan demikian tuntutan ganti rugi dan *dwangsom* Para Penggugat sangatlah tidak tepat dan tidak berdasar.

b. Tuntutan pelaksanaan putusan (*uitvoerbaar bij voorraad*) tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000.

5. Bahwa rencana pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang berpedoman pada Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU HT), *Vendureglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Pelaksanaan Lelang), namun batal dilaksanakan dikarenakan Laporan penilaian telah kadaluarsa per tanggal 30 Agustus 2023 sesuai ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 52 PMK Lelang sebagaimana surat pernyataan pembatalan Lelang No. 88/Reg-Btl/2023 tanggal 27 September 2023.

## **II. DALAM EKSEPSI:**

### **Eksepsi Gugatan *Peremptoria* (Gugatan Penggugat Telah Tersingkirkan Dengan Telah Dibatalkannya Lelang Objek Sengketa A Quo)**

1. Bahwa di dalam gugatannya, Para Penggugat mempermasalahkan rencana pelelangan terhadap objek sengketa yang telah dijadikan jaminan hutang oleh Para Penggugat kepada Tergugat I.

Halaman 57 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



2. Bahwa ternyata pelelangan tersebut telah dibatalkan dengan adanya **Surat Pernyataan Pembatalan Lelang No. 88/Reg-Btl/2023 oleh Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Jakarta II tertanggal 27 September 2023**, sesuai ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 52 PMK Lelang dengan alasan Legalitas formal subjek dan objek lelang tidak terpenuhi, karena Laporan penilaian telah kadaluarsa per tanggal 30 Agustus 2023.

3. Bahwa dengan demikian, dengan dibatalkannya pelelangan terhadap objek sengketa maka dalil/alasan Para Penggugat dalam pokok gugatannya telah tersingkirkan dan dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

#### **Eksepsi Gugatan Obscuur Libel**

1. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya terutama yang ditujukan kepada Tergugat II tidak menjelaskan secara rinci perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II yang menyebabkan Para Penggugat menderita kerugian, sehingga Tergugat II diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

2. Bahwa selain itu, dalam positanya juga tidak ada satu pun dalil yang khususnya ditujukan kepada Tergugat II yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam petitumnya Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat II secara tanggung renteng dengan Tergugat I membayar ganti rugi sebesar Rp15.500.000.000 (lima belas lima ratus miliar rupiah) kepada Para Penggugat.

3. Bahwa karena tidak disebutkan perbuatan apa yang dilakukan Tergugat II yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat terutama yang ditujukan kepada Tergugat II sangat tidak jelas dan kabur baik dalam posita maupun petitumnya.

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas.

#### **III. DALAM PROVISI**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan provisi yang disampaikan oleh Para Penggugat di dalam angka 24 posita gugatannya

*Halaman 58 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst*





untuk tidak melakukan pengurusan dan tidak melakukan perbuatan pengalihan hak, baik bentuk-bentuk perjanjian jual beli, akta jual beli atau tidak menjaminkan atau tidak menjadikan tanah dan bangunan tersebut sebagai agunan kepada pihak manapun dan juga perjanjian dalam bentuk apapun sampai putusan dalam perkara a quo berkekuatan hukum tetap dan meminta secara tanggung renteng kepada Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari untuk secara terus menerus setiap kali salah satu dari Para Tergugat lalai melaksanakan baik sebagian atau seluruhnya isi putusan ini.

2. Bahwa untuk dapat dikabulkan suatu tuntutan provisi harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansi dari tuntutan;
- b. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
- c. Perlawanan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara.

3. Bahwa terhadap permohonan provisi Para Penggugat dapat Tergugat II sampaikan, Mahkamah Agung R.I berpendapat sebagai berikut:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1070 K/Sip/1972 tanggal 14 Mei 1973,

*"Sesuai Pasal 180 HIR tentang tuntutan provisional (Provisioneelleis), yang merupakan permohonan yang diajukan untuk memperoleh tindakan sementara bukan mengenai materi pokok sengketa (atau bodemgeschil) yang justru akan ditentukan dalam putusan akhir, maka jika tuntutan provisional tersebut diajukan dan menyangkut tentang materi pokok perkara, maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima".*

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976 tanggal 1977

*"Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak".*

4. Bahwa selain itu, Tergugat II menolak dalil Para Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*). Bahwa ketentuan dalam Pasal 606 Rv menyatakan bahwa *dwangsom* hanya dapat dimintakan terhadap perkara yang mengandung sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang.

Halaman 59 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Jika dihubungkan dalam perkara *a quo*, oleh karena Penggugat memintakan sejumlah uang ganti rugi dalam petitum gugatannya, maka sesuai dengan ketentuan tersebut tuntutan *dwangsom* oleh Penggugat bertentangan dengan Pasal 606 Rv.

5. Bahwa lebih lanjut, gugatan Para Penggugat *a quo* merupakan gugatan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum. Hal tersebut, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 mengatur sebagai berikut:

*"Permintaan uang paksa (Dwangsom) hanya dapat diterapkan terhadap perkara yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1234 BW dan Dwangsom tidak dapat diterapkan dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum atau perjanjian utang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan."*

6. Bahwa berdasarkan uraian yang telah disampaikan di atas, maka permintaan *dwangsom* dari Para Penggugat sudah sepantasnya ditolak.

#### IV. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II. Selanjutnya, Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini dan Tergugat II akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.

##### A. Akar Permasalahan *a quo* adalah Wanprestasi Para Penggugat atas Perjanjian Kredit

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Para Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Para Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh PT. Purnama Kertasindo (in casu Para Penggugat).

2. Bahwa terhadap perkara *a quo*, dapat Tergugat II sampaikan fakta hukum sebagai berikut:

a. Bahwa diakui Para Penggugat pada posita poin 1 yang pada intinya Nogo Boedi Soegiarto (in casu Penggugat I) mendapatkan fasilitas pinjaman kredit untuk modal kerja yang pada saat

Halaman 60 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penandatanganan Perjanjian Kredit diwakili Budi Haryanto (in casu Penggugat III) sebesar Rp 6.500.000.000 (enam milyar lima ratus juta rupiah) yang diberikan oleh PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk., selaku Tergugat I sesuai Perjanjian Kredit Nomor Nomor 0143/SKU/CDU2/17 tanggal 21 Maret 2017, dengan barang jaminan hutang tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 173/Gelora seluas 1.163 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Palmerah Barat No. 141, Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, atas nama Para Penggugat.

b. Bahwa atas jaminan yang diserahkan, kemudian diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor 1010/2017 tanggal 17 April 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 02/2017 tanggal 7 April 2017.

c. Bahwa dengan diikatnya objek sengketa dalam bentuk Hak Tanggungan bermaksud memberikan kepastian kepada bank terhadap jaminan kredit yang telah diberikan. Jaminan ini memberikan perlindungan bagi Kreditur apabila terjadi wanprestasi terhadap Debitur, maka Kreditur dapat dengan mudah untuk melakukan eksekusi.

d. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).

e. Bahwa menurut Profesor R. Soebekti yang merupakan ahli hukum perdata berpendapat: *"wanprestasi artinya apabila si berhutang tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Selanjutnya tidak dipenuhinya prestasi terdapat dua kemungkinan yaitu kesalahan debitur yang dapat berupa suatu kesengajaan atau kelalaian dan karena suatu keadaan memaksa."*

f. Bahwa penetapan wanprestasi dari debitur atau pihak yang berutang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata, yang berbunyi:

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

Halaman 61 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

#### 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)



g. Bahwa pada faktanya, Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Akad Perjanjian Kredit Modal Kerja yang dapat dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan I Nomor S.2022.2753/IX/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 15 September 2022, Surat Peringatan II Nomor S.2022.2804/IX/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 23 September 2022, Surat Peringatan III Nomor S.2022.2852/X/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 3 Oktober 2022 dari Tergugat I yang meminta kepada Para Penggugat untuk memenuhi kewajibannya namun Para Penggugat tetap tidak memenuhinya. Dengan demikian, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT yang menyatakan, *"Apabila debitor 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"*, Tergugat I selaku pemegang hak atas objek sengketa berhak melakukan penjualan di muka umum atas objek hak tanggungan *in casu* objek sengketa, melalui lelang eksekusi.

h. Bahwa sesuai Penjelasan Pasal 6 UUHT, yang menjelaskan sebagai berikut: *"Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan"*.

i. Bahwa terkait dengan pilihan kreditur (*in casu* Tergugat I) melaksanakan sendiri eksekusi atas objek sengketa telah diatur dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT yang berbunyi:

**Pasal 11**

(2). Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

Halaman 62 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



e. *Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;*

j. Bahwa sejalan dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT tersebut dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) 02/2017 tanggal 7 April 2017 juga telah mengatur *"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang hak tanggungan Peringkat I, dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan kuasa itu diberikan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama"*.

k. Bahwa ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut dipertegas di dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT terkait eksekusi Hak Tanggungan atas pemegang Hak Tanggungan Pertama dalam hal debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan Pertama dapat menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.

l. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Para Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu Wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Para Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya.

#### **B. Uraian Fakta Hukum Objek Dalam Perkara *A Quo* Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan**

1. Bahwa objek lelang *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat merupakan barang jaminan kredit Para Penggugat pada Tergugat I yang tertuang dalam Perjanjian Kredit 0143/SKU/CDU2/17 tanggal 21 Maret 2017 dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor 1010/2017 tanggal 17 April 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 02/2017 tanggal 7 April 2017.

2. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan UUHT yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan

*Halaman 63 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst*





menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur, dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

3. Bahwa *in casu* telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Para Penggugat atas Perjanjian Kredit *a quo*, maka pemegang hak tanggungan (*in casu* Tergugat I) dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUHT.

4. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU Hak Tanggungan menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie*.

5. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan lelang eksekusi objek perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagai Kantor Lelang Negara. Oleh karenanya permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I terkait dengan tindakan penyelesaian atas barang jaminan kredit Penggugat I melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut, prosedur terhadap rencana pelaksanaan atas objek sengketa milik penggugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum.

7. Bahwa rencana pelelangan objek jaminan hutang milik Penggugat akibat wanprestasi yang dilakukannya atas Perjanjian Kredit. Oleh karenanya, dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

### **C. Kedudukan KPKNL hanya sebagai Perantara Lelang**

1. Bahwa Tergugat II perlu menjelaskan kedudukan Tergugat II dalam rencana pelaksanaan objek sengketa *a quo*. Sesuai Pasal 1 angka 1 dan Pasal 10 ayat (2) PMK Lelang, mengatur sebagai berikut:

Pasal 10 ayat (2) PMK Lelang



*“Penyelenggaraan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan penjual”.*

2. Bahwa sesuai ketentuan hukum dimaksud, membuktikan bahwa kedudukan Tergugat II hanya sebagai perantara penjualan barang jaminan secara umum yang diajukan oleh penjual.

3. Bahwa Tergugat II melaksanakan tugas sebagai perantara penjualan objek sengketa sebagai pelaksanaan amanat penjualan barang jaminan sebagaimana diatur dalam UUHT dan *Vendureglement*. Bahwa pada faktanya, Tergugat II berencana melaksanakan lelang atas objek sengketa berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I selaku penjual, namun dibatalkan berdasarkan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang No. 88/Reg-Btl/2023 tertanggal 27 September 2023.

4. Bahwa dengan demikian, Tergugat II sebagai perantara lelang tidak mempunyai kepentingan hukum secara untuk menetapkan status hukum dari objek sengketa.

5. Bahwa dalam surat pernyataan Tergugat I tertanggal 11 Juli 2023, Penjual (Tergugat I) menyatakan:

*“PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. menjamin dan dengan ini membebaskan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang berwenang terhadap segala gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul dalam pelaksanaan lelang.*

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut membuktikan bahwa dalam rencana pelelangan objek sengketa, kedudukan Tergugat II hanya sebagai perantara dan pihak yang bertanggung jawab terkait lelang atas objek sengketa *a quo* adalah Tergugat I selaku penjual. Sehingga tidak tepat apabila Tergugat II dituntut untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan sudah sepantasnya ditolak.

#### **D. Prosedur Permohonan Lelang Atas Objek Perkara *a quo* Telah Sesuai Dengan Ketentuan Perundang-undangan**

1. Bahwa Para Penggugat dalam gugatan *a quo* mendalilkan Tergugat II telah melakukan perbuatan hukum karena melakukan rencana pelelangan yang merugikan Para Penggugat. Tergugat II menolak dengan tegas dalil tersebut karena Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan

*Halaman 65 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst*



peraturan perundang-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara.

2. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat II diawali dengan permohonan dari Tergugat I selaku Penjual melalui Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang Nomor S. 2023.1598/VII/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 11 Juli 2023.

3. Bahwa surat permohonan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:

- a. Copy Perjanjian Kredit Nomor 0143/SKU/CDU2/17 21 Maret 2017;
- b. Copy Perpanjangan Akad Pembiayaan tanggal 24 April 2019;
- c. Copy Surat Peringatan I Nomor S.2022.2753/IX/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 15 September 2022;
- d. Copy Surat Peringatan II Nomor S.2022.2804/IX/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 23 September 2022;
- e. Copy Surat Peringatan III Nomor S.2022.2852/X/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 3 Oktober 2022;
- f. Copy SHGB Nomor 173/Gelora;
- g. Copy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor 1010/2017 tanggal 17 April 2017;
- h. Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 02/2017 tanggal 7 April 2017, dan
- i. Surat Pernyataan Tergugat I tertanggal 11 Juli 2023;
- j. Laporan Penilaian Aset No. 00474/2.0004-12/PI/07/0548/1/IX/2022 tertanggal 12 September 2022.

4. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka Tergugat II memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan secara administrative dan faktanya lelang belum dapat dilaksanakan karena Laporan Penilaian telah kadaluarsa per tanggal 30 Agustus 2023 sesuai ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 52 PMK No. 213 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Lelang.

#### **E. Permohonan Lelang Dari Tergugat I Telah Dibatalkan**

1. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa sebagaimana dalil Penggugat di dalam gugatannya terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat karena melelang objek

*Halaman 66 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst*



jaminan hutang tanah berikut bangunan seluas 1.163 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Palmerah Barat No. 141, Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 173/Gelora an. Para Penggugat. Adapun rencana pelelangan yang akan dilakukan oleh Tergugat II terhadap objek sengketa, dikarenakan Para Penggugat telah lalai dalam melunasi kewajibannya kepada Tergugat I. Bahwa dengan demikian jelas hubungan hukum yang terjadi adalah perjanjian hutang piutang antara Para Penggugat dan Tergugat I yang sama sekali tidak melibatkan Tergugat II.

2. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan: ***"Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan atau hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini."***

3. Bahwa sesuai PMK Pelaksanaan Lelang permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I harus dengan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, agar memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

4. Bahwa pada faktanya, atas lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 27 September 2023, telah dibatalkan oleh Tergugat III, sesuai **Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor No. 88/Reg-Btl/2023 tanggal 27 September 2023 dengan alasan Legalitas formal subjek dan objek lelang tidak terpenuhi, karena Laporan penilaian telah kadaluarsa per tanggal 30 Agustus 2023.** Pembatalan tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 52 PMK Lelang, sehingga jelas terbukti bahwa belum ada perpindahan hak atas objek perkara *a quo*.

5. Bahwa dengan demikian, nyata-nyata bahwa gugatan Para Penggugat terkait lelang, telah kehilangan dasar/pokok permasalahannya.

**F. Tanggapan Tergugat II atas dalil Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum Tergugat II dan atas dalil gugatan Penggugat terkait dengan Peraturan Menteri Keuangan Yang Sudah Tidak Berlaku**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat pada posita gugatan angka 19 halaman 9 dan petitum gugatannya angka

Halaman 67 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



3 halaman 14 (empat belas) yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan Para Tergugat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.

2. Bahwa terhadap dalil/alasan tersebut di atas adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena tidak ada satupun tindakan dari Tergugat II yang memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang diatur dalam **pasal 1365 KUHPerdata**, yakni:

a. adanya suatu perbuatan;

(Faktanya tidak ada pelelangan karena lelang sudah dibatalkan)

b. perbuatan tersebut melawan hukum;

(Faktanya tidak ada pelelangan, karena Tergugat III telah membatalkan lelang)

adanya kesalahan dari pihak pelaku;

(Prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku)

c. adanya kerugian bagi korban

(Tidak ada pihak yang dirugikan); dan

d. adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian."

(Tidak ada hubungan hukum apapun antara Tergugat III dan Penggugat)

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terhadap dalil-dalil/alasan yang dikemukakan oleh Para Penggugat di dalam gugatannya sudah sepatutnya **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

4. Bahwa disamping itu, perlu Tergugat II tegaskan bahwa pada saat gugatan *a quo* diajukan oleh Para Penggugat, objek sengketa sama sekali belum dilelang oleh Tergugat II sebagaimana yang dikhawatirkan oleh Para Penggugat. Bahwa oleh karena nyata-nyatanya belum terjadi peralihan kepemilikan hak atas objek sengketa, sehingga jelas bahwa gugatan *a quo* tidak berdasarkan hukum sama sekali.

5. Bahwa Tergugat II juga dengan tegas menolak dalil/alasan Para Penggugat pada halaman 8 angka 14 dalam gugatannya yang pada pokoknya menyebutkan bahwa sesuai Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang pada intinya menyatakan pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak berlaku.

Halaman 68 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst





6. Bahwa pelelangan yang akan dilaksanakan mengacu pada ketentuan **Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, sehingga jelas dalil Para Penggugat tersebut menunjukkan kelalaian dan ketidaktahuan Para Penggugat atas dasar hukum yang digunakan, karena faktanya PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang dinyatakan sudah tidak berlaku, sehingga dengan demikian jelas bahwa dalil/alasan Para Penggugat tersebut adalah dalil/alasan yang tidak berdasarkan hukum sama sekali.

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dalil/alasan Para Penggugat tersebut di atas untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**G. Tanggapan Tergugat II atas dalil Penggugat mengenai Tuntutan Ganti Rugi dan Uang Paksa (*Dwangsom*) Tidak Berdasarkan Hukum**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada posita angka 20 dan petitum angka 6 dan 7 gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian secara renteng serta uang paksa (*dwangsom*), karena dengan tidak adanya perbuatan/tindakan Tergugat II yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, maka tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan kepada Tergugat II. Oleh karenanya, Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Para Penggugat yang pada pokoknya menuntut ganti rugi materil kepada Tergugat II sebesar Rp15.500.000.000,00 (lima belas miliar lima ratus juta rupiah) dan ganti rugi imateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara tanggung renteng serta uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari untuk secara terus menerus setiap kali salah satu dari Para Tergugat lalai melaksanakan baik sebagian atau seluruhnya isi putusan ini.

2. Bahwa dalil/alasan Para Penggugat tersebut di atas sudah sepatutnya ditolak karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut adalah sangat mengada-ada dan dalil/alasan Para Penggugat tersebut juga tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

3. Bahwa surat pernyataan Tergugat I tertanggal 11 Juli 2023, sebagai berikut:

*Halaman 69 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst*



"PT Bank Maybank Indonesia Tbk. menjamin dan dengan ini membebaskan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang berwenang terhadap segala gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul dalam pelaksanaan lelang dan bertanggung jawab penuh dan membebaskan Pejabat Lelang dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang timbul dikemudian baru".

4. Bahwa dengan adanya Surat Pernyataan tersebut, maka seluruh tanggung jawab terkait tuntutan ganti rugi yang diajukan kepada Tergugat II, telah diambil alih oleh Penjual dhi. Tergugat I, selain itu Tergugat II adalah sebagai perantara dalam pelaksanaan lelang atas permohonan dari Penjual. Oleh karenanya tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat II, jelas merupakan tuntutan yang tidak berdasar dan keliru.

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606a RV, suatu tuntutan *dwangsom* tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang penghukuman untuk melakukan pembayaran sejumlah uang. Selain itu dalam Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 79 K/Sip/1972 juga mengatur kaidah hukum bahwa *dwangsom* tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang.

6. Bahwa dengan adanya gugatan *a quo*, menunjukkan iktikad buruk Para Penggugat selaku Debitur untuk tidak melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian kredit dan mengambil keuntungan dari fasilitas kredit yang sudah diterima namun tidak mau untuk mengembalikannya. Selain itu, seharusnya Para Penggugat selaku Debitur juga paham akan konsekuensi dari tidak dilaksanakannya kewajiban sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit.

7. Bahwa tuntutan ganti rugi yang dimintakan oleh Para Penggugat tersebut pada prinsipnya berlaku apabila memang benar telah terjadi pelelangan terhadap objek sengketa. Namun kenyataannya, **pelelangan tersebut telah dibatalkan oleh Tergugat II sehingga jelas tidak ada unsur perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat II.** Sehingga dengan demikian apabila pelelangan tersebut tidak pernah terjadi, maka berakibat putusan tersebut menjadi sia-sia.

**H. Tergugat II Menolak Dengan Tegas Permohonan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar *bij voorrad*) Yang Diajukan Oleh Para Penggugat**

Halaman 70 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak petitum Para Penggugat pada angka 8 yang meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun timbul upaya hukum *verzet*, *banding*, *kasasi*, dan *PK*.
2. Bahwa lebih lanjut, Tergugat II dengan tegas menolak dalil Para Penggugat dimaksud karena permohonan tersebut tidak mengindahkan ketentuan yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000.
3. Bahwa syarat untuk diambilnya putusan serta merta/dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yaitu:
  - 1) Gugatan berdasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya;
  - 2) Gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - 3) Gugatan tentang sewa menyewa tanah rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
  - 4) Gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (*gono gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - 5) Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
  - 6) Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
  - 7) Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
4. Bahwa setelah mencermati pokok permasalahan yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam gugatan *a quo*, ternyata tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.
5. Bahwa kemudian ditegaskan kembali dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) yaitu, "*Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7*

Halaman 71 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

6. Bahwa dalam perkara *a quo* Para Penggugat tidak menyertakan jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa. Dengan demikian, permohonan Para Penggugat agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun banding, kasasi, dan peninjauan kembali sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

## V. SIMPULAN

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Tergugat II berikan simpulan sebagai berikut:

1. Pelelangan yang akan dilaksanakan mengacu pada ketentuan **Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, sehingga jelas dalil Para Penggugat tersebut menunjukkan kelalaian dan ketidaktahuan Para Penggugat atas dasar hukum yang digunakan, karena faktanya PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang dinyatakan sudah tidak berlaku, sehingga keberatan atas dalil penggugat tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar dan sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
2. Objek sengketa gugatan *a quo* batal dilelang sebagaimana yang tercantum Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor No. 88/Reg-Btl/2023 tanggal 27 September 2023 dengan alasan Legalitas formal subjek dan objek lelang tidak terpenuhi, karena Laporan penilaian telah kadaluarsa per tanggal 30 Agustus 2023 sesuai ketentuan sebagaimana Pasal 52 PMK Lelang. Bahwa oleh karena nyata-nyata belum terjadi pelaksanaan lelang atas objek sengketa, sehingga gugatan Para Penggugat *a quo* tidak berdasarkan hukum sama sekali.
3. Oleh karenanya tuntutan ganti rugi dan *dwangsom* Para Penggugat sangat tidak berdasar. Selain itu, kedudukan Tergugat II dalam pelelangan adalah sebagai perantara lelang atas permohonan dari Penjual dhi. Tergugat I. Dengan demikian sangat keliru bila Tergugat II juga dituntut

Halaman 72 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar ganti rugi secara tanggung renteng, oleh karenanya sudah sepatutnya tuntutan *a quo* ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa.

4. Tuntutan Penggugat mengenai putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001, sehingga patut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa.

Maka, berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

## Dalam Provisi:

Menolak permohonan provisi yang dimohonkan Para Penggugat;

## Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menolak tuntutan ganti kerugian membayar ganti rugi materiil sebesar Rp15.500.000.000,00 dan immateriil sebesar Rp1.000.000.000,- serta *dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 setiap hari sejak putusan dalam provisi dibacakan;
4. Menolak sita jaminan yang dimohonkan Para Penggugat;
5. Menolak putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) yang diajukan Para Penggugat.
6. Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, **Tergugat III** telah mengajukan jawaban secara online tertanggal 19 Maret 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT III adalah suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Jakarta Utara dan didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 14 tanggal 8 Mei 2000, yang dibuat di hadapan Saal Bumela, S.H., Notaris di Jakarta serta telah disahkan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Perundang-Undangan Republik Indonesia No. C-13079 HT.01.01.TH.2000 tanggal 5 Juli 2000;

Halaman 73 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst





2. Bahwa TERGUGAT III adalah Balai Lelang yang kegiatan usahanya meliputi kegiatan jasa pra lelang dan jasa pasca lelang untuk semua jenis lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang (selanjutnya disebut **"PMK No. 113/2019"**);

3. Bahwa sedangkan TERGUGAT I adalah kreditur pemegang aset jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Palmerah Barat No. 141, Kel. Gelora, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat sebagaimana SHGB No. 173/Gelora tanggal 5 September 1991 berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1010/2017 tanggal 17 September 2017 Peringkat I (Pertama) dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp. 13.871.922,000,- (tiga belas milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta sembilan ratus dua puluh dua ribu Rupiah) jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 02/2017 tanggal 7 April 2017 yang dibuat di hadapan Veronica Nataadmadja, S.H., M Corp Admin, M. Com (Business Law), PPAT di Jakarta (selanjutnya disebut **"Aset Jaminan"**);

4. Bahwa pada tanggal 11 Juli 2023 TERGUGAT I telah menunjuk TERGUGAT III untuk membantu TERGUGAT I dalam persiapan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Surat Perintah Kerja Nomor : S.2023.1597/VII/DIR RISK MGMT-SME & Consumer Collection tanggal 11 Juli 2023 (selanjutnya disebut dengan **"SPK"**) jo. Surat Kuasa Nomor : S.2023.1603/VII/DIR RISK MGMT – SME & Consumer Collection tertanggal 11 Juli 2023 (selanjutnya disebut **"Surat Kuasa tertanggal 11 Juli 2023"**), dimana lelang eksekusi hak tanggungan tersebut seharusnya dilaksanakan pada tanggal 27 September 2023, namun ternyata telah dibatalkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ("KPKNL") Jakarta II/TERGUGAT II (selanjutnya disebut **"Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanggal 27 September 2023"**) berdasarkan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang No. 88/Reg-Btl/2023 tanggal 27 September 2023 (**"Surat Pernyataan Pembatalan Lelang"**);

5. Perlu TERGUGAT III sampaikan bahwa sebelum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanggal 27 September 2023 dimohonkan, ternyata terhadap Aset Jaminan yang dipegang oleh TERGUGAT I tersebut sudah pernah 2 (dua) kali dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan melalui

Halaman 74 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



KPKNL Jakarta II/TERGUGAT II, namun tidak ada peminatnya dan **TANPA ADANYA KEBERATAN DARI PARA PENGGUGAT**, sebagai berikut:

- a. Pada tanggal 9 Mei 2023 telah dilaksanakan lelang eksekusi Aset Jaminan yang dipegang oleh TERGUGAT I melalui KPKNL Jakarta II/TERGUGAT II, namun tidak ada peminatnya sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 358/26/2023 tertanggal 9 Mei 2023 (selanjutnya disebut "**Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanggal 9 Mei 2023**");
- b. Pada tanggal 22 Juni 2023 telah dilaksanakan lelang eksekusi Aset Jaminan yang dipegang oleh TERGUGAT I melalui KPKNL Jakarta II/TERGUGAT II, namun tidak ada peminatnya sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 512/26/2023 tertanggal 22 Juni 2023 (selanjutnya disebut "**Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanggal 22 Juni 2023**");

6. Bahwa oleh karena Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanggal 27 September 2023 telah dibatalkan oleh KPKNL Jakarta II/TERGUGAT II berdasarkan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang, maka jelas tidak ada dasar/alasan bagi PARA PENGGUGAT untuk mengajukan Gugatan Aquo dan sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak Gugatan Aquo;

Bahwa selengkapannya yang menjadi dasar dan alasan-alasan keberatan TERGUGAT III terhadap Gugatan Aquo adalah sebagai berikut:

**DALAM KONPENSI**

**DALAM EKSEPSI**

**I. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR/ALASAN HUKUM DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO (*DISQUALIFICATOIRE EXCEPTIE*)**

7. Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT, karena PARA PENGGUGAT tidak ada dasar/alasan hukum untuk mengajukan Gugatan *Aquo (disqualificatoire exceptie)*;

8. Bahwa yang menjadi dasar PARA PENGGUGAT dalam mengajukan Gugatan *a quo* adalah terkait permohonan Lelang Eksekusi atas agunan TERGUGAT I ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan

Halaman 75 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang ("KPKNL") Jakarta II/TERGUGAT II dengan nilai limit yang dianggap terlalu kecil oleh PARA PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 16.500.000.000,- (enam belas miliar lima ratus juta Rupiah) dan tidak sesuai dengan NJOP sebagaimana dalam Surat Pemberitahuan Eksekusi Lelang No. S-3113/KNL.0702/2023 tanggal 16 Agustus 2023 yang akan dilaksanakan pada tanggal 27 September 2023 dengan sistem lelang tertutup (*close bidding*) ("**Lelang Eksekusi Hak Tanggungan**") sehingga PARA PENGGUGAT dirugikan, sebagaimana terkulip pada angka 8 halaman 6, angka 9 halaman 7 dan angka 13 halaman 8 Gugatan Aquo sebagai berikut:

Angka 8 Halaman 6 Gugatan Aquo :

**"8. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I mengajukan pelaksanaan Lelang Eksekusi atas agunan pinjaman kredit atas nama PARA PENGGUGAT ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta II (incasu TERGUGAT II) sebagaimana dalam Surat Pemberitahuan Eksekusi Lelang Nomor: S-3113/KNL.0702/2023 tertanggal 16 Agustus 2023 dengan hasil nilai seluruh Tanah dan Bangunan yang dilelang sebesar Rp. 16.500.000.000,- (Enam Belas Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) yang akan dilaksanakan pada tanggal 27 September 2023 dengan sistem lelang tertutup (*close bidding*) dan pelaksanaan pelelangan dilakukan melalui jasa pra lelang PT Graha Auctionindo (incasu TERGUGAT III);"**

Angka 9 Halaman 7 Gugatan Aquo :

**"9. Bahwa PARA PENGGUGAT sangat keberatan dengan tindakan TERGUGAT I Yang secara sewenang-wenang menetapkan nilai lelang yang tidak sesuai dengan nilai jual obyek pajak ("NJOP") sebesar Rp. 32.000.000.000 (Tiga Puluh Dua Milyar Rupiah). PARA PENGGUGAT masih belum termasuk dalam kategori kredit macet. ..."**

Angka 13 Halaman 8 Gugatan Aquo :

**"13. Bahwa PARA PENGGUGAT juga sangat dirugikan karena nilai hasil Lelang sangat jauh dari harga wajar dari tanah dan bangunan yang dilelang tersebut dan kemungkinan**

Halaman 76 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

#### 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)



***TERGUGAT I tidak terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap tanah dan bangunan milik PARA PENGGUGAT berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (“NJOP”)***

9. Bahwa lebih lanjut PARA PENGGUGAT mendalilkan bahwa permohonan Lelang Eksekusi atas agunan TERGUGAT I ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (“KPKNL”) Jakarta II/TERGUGAT II tersebut tidak dilaksanakan sesuai Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sehingga pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 27 September 2023 oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak berlaku, sebagaimana terdapat pada angka 14 halaman 8 Gugatan Aquo sebagai berikut:

Angka 14 Halaman 8 Gugatan Aquo :

***“14. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang barang agunan milik PARA PENGGUGAT tidak dilaksanakan sesuai dengan Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sehingga Pelaksanaan Lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 27 September 2023 oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak berlaku”***

10. Bahwa ternyata jadwal lelang yang telah ditetapkan oleh KPKNL Jakarta II/TERGUGAT II pada tanggal 27 September 2023 berdasarkan Surat KPKNL Jakarta II No. S-3113/KNL.0702/2023 tanggal 16 Agustus 2023 perihal *Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk., SME & Consumer Collection an. PT. Purnama Kertasindo*, nyata-nyata telah dibatalkan oleh Pejabat Lelang KPKNL Jakarta II/TERGUGAT II berdasarkan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang No. 88/Reg-Btl/2023 tertanggal 27 September 2023, dengan alasan karena legalitas formal subjek dan objek lelang tidak terpenuhi akibat laporan penilaian telah kadaluarsa per tanggal 30 Agustus 2023 (**“Surat Pernyataan Pembatalan Lelang”**), sebagaimana terdapat sebagai berikut:

***“SURAT PERNYATAAN PEMBATALAN LELANG***

***No. 88/Reg-Btl/2023***

***Yang bertanda tangan di bawah ini:***

*Halaman 77 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Nama** : Sudaryanto, S.E.  
**NIP** : 19740726 1996021001  
**Jabatan** : Pejabat Lelang  
**Kantor** : Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang  
Jakarta II

**Dengan ini menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada:**

**Hari/Tanggal.** : Rabu, 27 September 2023  
**Tempat** : KPKNL Jakarta II  
Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10,  
Senen, Jakarta Pusat  
**Penjual** : PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk., SME &  
Consumer Collection  
**Debitur** : PT Purnama Kertasindo  
**Obyek Lelang** : Sebidang tanah seluas 1.163 m2 berikut  
bangunan dan segala sesuatu yang  
berdiri/tertanam diatasnya, sesuai SHGB No.  
173/Gelora terdaftar atas nama 1. Hajjah  
JUBAEDAH. 2. BUDI HARYANTO. 3. NOGO  
BOEDI SOEGIARTO. 4. FEBRIYANA PURNAMA.  
5. ARDENTO BUDI KUSUMO, terletak di Jalan  
Palmerah Barat No. 141, Kelurahan Gelora,  
Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi  
Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta

-----DIBATALKAN-----

**Karena** : Legalitas formal subjek dan objek lelang tidak  
terpenuhi.  
Laporan Penilaian telah kadaluarsa per tanggal  
30 Agustus 2023.

**Demikian Surat Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.**

**Jakarta, 27 September 2023**

**Yang membuat Pernyataan**

**Pejabat Lelang**

**Sudaryanto, S.E.**

**NIP 19740726 199602 1 001"**

Halaman 78 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst





11. Bahwa oleh karena lelang eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan oleh TERGUGAT I telah dibatalkan oleh Pejabat lelang KPKNL Jakarta II/TERGUGAT II pada tanggal 27 September 2023 sebagaimana Surat Pernyataan Pembatalan Lelang dan jelas-jelas telah sesuai dengan kehendak PARA PENGGUGAT, maka jelas PARA PENGGUGAT tidak mengalami kerugian, sehingga PARA PENGGUGAT nyata-nyata tidak mempunyai dasar/alasan hukum untuk mengajukan Gugatan Aquo;

12. Bahwa hal ini juga sejalan dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dan doktrin hukum dari M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul **"Hukum Acara Perdata"**, halaman 525, penerbit Sinar Grafika, tahun 2017, terkait syarat untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang terkutip sebagai berikut:

Pasal 1365 KUH Perdata :

**"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian"**

Doktrin hukum M. Yahya Harahap:

- ***"Gugatan penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di Pengadilan, karena masih prematur, dalam artian gugatan yang diajukan masih terlampau dini.***
- ***Sifat atau keadaan prematur melekat pada:***
  - ***batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur"***

13. Berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa PARA PENGGUGAT tidak mempunyai dasar/alasan hukum untuk mempermasalahkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanggal 27 September 2023, karena nyata-nyata telah dibatalkan oleh Pejabat lelang KPKNL Jakarta II/TERGUGAT II pada tanggal 27 September 2023. Oleh karena itu sangatlah wajar dan berdasar hukum, apabila Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan Gugatan Aquo TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet onvankelijke verklaard*).

## **II. GUGATAN PARA PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

Halaman 79 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



A. TIDAK DIKUTSERTAKANNYA KANTOR JASA PENILAI PUBLIK PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN YANG MENILAI ASET JAMINAN SEBAGAI PIHAK DALAM GUGATAN AQUO

14. Bahwa sebagaimana yang telah TERGUGAT III uraikan sebelumnya, bahwa yang menjadi pokok permasalahan Gugatan Aquo yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT adalah karena TERGUGAT I tidak terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap tanah dan bangunan milik PARA PENGGUGAT berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak ("NJOP"), sebagaimana yang ter kutip dalam angka 13 halaman 8 Gugatan Aquo sebagai berikut :

Angka 13 Halaman 8 Gugatan Aquo :

***"13. Bahwa PARA PENGGUGAT juga sangat dirugikan karena nilai hasil Lelang sangat jauh dari harga wajar dari tanah dan bangunan yang dilelang tersebut dan kemungkinan TERGUGAT I tidak terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap tanah dan bangunan milik PARA PENGGUGAT berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak ("NJOP")***

15. Bahwa perlu TERGUGAT III sampaikan untuk menilai nilai limit Aset Jaminan TERGUGAT III telah menunjuk Penilai dari "**Kantor Jasa Penilai Publik PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN**" sebagaimana LAPORAN PENILAIAN ASET "GUDANG" NO. FILE : 00474/2.0004-12/PI/07/0548/1/IX/2022 tertanggal 12 September 2022 yang juga telah di upload dalam *lelang.go.id*, laporan hasil penilaian tersebut merupakan syarat kelengkapan dokumen lelang eksekusi hak tanggungan yang diwajibkan sebagaimana diatur dalam pasal 48 ayat (1) PMK No. 213/2020 tanggal 22 Desember 2020 ("PMK No. 213/2020") yang ter kutip sebagai berikut:

Pasal 48 ayat (1) PMK No. 213/2020:

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

a. ***laporan hasil penilaian oleh Penilai"***

16. Bahwa Penilai yang ditunjuk TERGUGAT I adalah Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan dan menjalankan tugasnya

*Halaman 80 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai Standar Penilai Indonesia sebagaimana Pasal 1 ayat (1) jo. Pasal 1 ayat (4) jo. Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik jo. Pasal 48 ayat (2) PMK No. 213/2020 sebagai berikut :

Pasal 1 ayat (1) jo. Pasal 1 ayat (4) jo. Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik:

**"Pasal 1 ayat (1)**

1. **Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek penilaian sesuai dengan SPI.**
4. **Standart Penilaian Indonesia yang selanjutnya disingkat SPI adalah pedoman dasar yang wajib dipatuhi oleh Penilaian dalam melakukan penilaian."**

**"Pasal 4 ayat (2)**

- (2) **Proses Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sesuai dengan SPI"**

Pasal 48 ayat (2) PMK No. 213/2020 :

**"Pasal 48**

- (2) **Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki"**

17. Bahwa hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan No. 480/PDT.G/2011/PN.JKT.PST terkait penilai yang seharusnya ditarik sebagai pihak yang digugat dalam gugatan untuk menjelaskan mengenai laporan penilaiannya, yang terkutip sebagai berikut:

Yurisprudensi Putusan No. 480/PDT.G/2011/PN.JKT.PST:

- ◆ **"Bahwa untuk menentukan wajar atau tidak laporan penilaian Penilai Publik tersebut, maka yang bersangkutan harus dijadikan**

Halaman 81 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

**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)



*sebagai pihak dalam perkara ini untuk mempertanggung jawabkan hasil penilaiannya tersebut dan apakah penilaiannya sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 125/PMK.01/2008, sehingga nantinya dapat diketahui apakah laporan penilaiannya wajar atau tidak, sehingga sengketa yang dipersoalkan dalam perkara a quo dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Oleh karenanya, sebagaimana dipertimbangkan tersebut di atas bahwa Penilai Publik Moch. Arief M.W. S.E. harus dijadikan pihak untuk mempertanggung jawabkan penilaiannya sedangkan dalam perkara ini ia tidak dijadikan pihak, maka gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak sehingga eksepsi Tergugat I Kompensi dan Tergugat V Kompensi tentang gugatan Para Penggugat Kompensi kurang pihak beralasan hukum dan dapat dikabulkan."*

18. Bahwa oleh karena Kantor Jasa Penilai Publik PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN tidak ditarik sebagai pihak yang digugat dalam Gugatan Aquo, maka Gugatan Aquo jelas-jelas gugatan yang Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

**B. TIDAK DIKUTSERTAKANNYA PT. PURNAMA KERTASINDO/DEBITUR SEBAGAI PIHAK DALAM GUGATAN AQUO**

19. Bahwa ternyata TERGUGAT I telah memberikan pinjaman kepada PT. PURNAMA KERTASINDO sebagai Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit No. 35 tanggal 23 Maret 2017 yang dibuat di hadapan Veronica Nataadmadja, SH., Master of Corporate Administration, Master of Commerce (Business Law), Notaris di Jakarta, yang ditandatangani oleh :

- **PT. PURNAMA KERTASINDO** sebagai Debitur, yang dalam hal ini diwakili oleh Budi Haryanto, selaku Direktur Utama;
- **TERGUGAT I** sebagai Kreditur, yang dalam hal ini diwakili oleh Noviandri dan Metta Feidita Watty, selaku Kuasa dari Direksi;

20. Bahwa hal tersebut juga telah dipertegas oleh PARA PENGGUGAT pada angka 1 halaman 5 Gugatan Aquo yang menyatakan bahwa pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit, PT. PURNAMA KERTASINDO diwakili oleh Budi Haryanto selaku Direktur Utama, sebagaimana ter kutip sebagai berikut :

*Halaman 82 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst*



Halaman 5 Angka 1 Gugatan Aquo :

**“1. Bahwa PENGGUGAT I dengan PT BANK MAYBANK INDONESIA (incasu TERGUGAT I) memiliki hubungan hukum terkait dengan pemberian fasilitas pinjaman kredit dengan nilai sebesar Rp. 6.500.000.000,- (Enam Milyar Lima Ratus Juga Rupiah) untuk modal kerja yang pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit diwakili oleh BUDI HARYANTO (incasu PENGGUGAT III) selaku Direktur Utama sesuai Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT PURNAMA KERTASINDO No. 2 tanggal 7 Juni 2012 dibuat dihadapan Notaris SYARIFAH HADZAMI, S.H.;”**

21. Bahwa meskipun Debitur adalah PT. PURNAMA KERTASINDO dan bukan pribadi, namun ternyata PT. PURNAMA KERTASINDO tidak dimasukkan sebagai pihak PENGGUGAT dalam Gugatan Aquo, melainkan hanya PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang notabene hanyalah sebagai Pengurus dari PT. PURNAMA KERTASINDO;

22. Bahwa oleh karena PT. PURNAMA KERTASINDO tidak dimasukkan sebagai pihak PENGGUGAT dalam Gugatan Aquo, maka Gugatan Aquo jelas-jelas gugatan yang Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

23. Bahwa hal ini sejalan dengan doktrin hukum dari M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul **“Hukum Acara Perdata”**, halaman 503, penerbit Sinar Grafika, tahun 2017 terkait syarat untuk mengajukan Gugatan, yang dikutip sebagai berikut:

- ◆ Doktrin hukum M. Yahya Harahap:

**“c). Exceptio plurium litis consortium**

**Alasan pengajuan eksepsi ini, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Sebagai contoh, Putusan MA No. 621 K/Sip/1975. Ternyata sebagai objek harta perkara, tidak dikuasai tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga.**

Halaman 83 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst





***Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium”.***

24. Bahwa oleh karena Gugatan Aquo Kurang Pihak dan mengandung cacat (*Plurium Litis Consortium*), maka sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim mengabulkan Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) yang diajukan oleh TERGUGAT III dan berkenan menolak Gugatan Aquo atau setidaknya menyatakan Gugatan Aquo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

### **III. GUGATAN AQUO YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)**

25. Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak Gugatan Aquo yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT karena jelas-jelas Gugatan *Aquo* sangat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Bahwa antara posita dan petitum dalam Gugatan *Aquo* tidak saling mendukung bahkan saling bertentangan. Hal ini terbukti dari posita gugatan, di mana PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT telah memohon keringanan untuk restrukturisasi pinjaman kreditnya. Namun ternyata dalam Petitum Gugatan Aquo, PARA PENGGUGAT justru meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dilaksanakan pada tanggal 27 September 2023 yang tidak ada hubungannya. Hal ini secara tegas dikemukakan PARA PENGGUGAT pada Posita Gugatan Aquo pada angka 7 halaman 6 dan pada Petitum Gugatan Aquo pada angka 4 halaman 14 yang terkatip sebagai berikut:

Angka 7 halaman 6 Gugatan Aquo:

***“7. Bahwa PARA PENGGUGAT telah memohon keringanan untuk restrukturisasi pinjaman kreditnya namun TERGUGAT I tidak menghiraukan permohonan PARA PENGGUGAT tersebut”***

Petitum Angka 4 halaman 14 Gugatan Aquo :

***“4. Menyatakan BATAL DEMI HUKUM atau setidaknya tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum Lelang***

Halaman 84 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



*Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan pada tanggal 27 September 2023, atas sebidang tanah seluas 1.163m<sup>2</sup> yang seluruhnya meliputi juga bangunan dan atau yang tertanam diatas bidang-bidang tanah tersebut yng dapat dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bidang tanah tersebut, yang terletak di Jalan Palmerah Barat No. 141, Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat”*

b. Bahwa dalam Gugatan Aquo, PARA PENGGUGAT telah mencampur-adukkan antara dalil Perbuatan Melawan Hukum dengan dalil Wanprestasi. Hal ini sangat jelas terlihat dari Gugatan Aquo, dimana pada satu sisi PARA PENGGUGAT telah berulang kali mendalilkan bahwa TERGUGAT 1 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang tidak terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap tanah dan bangunan milik PARA PENGGUGAT berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (“NJOP”), namun pada sisi yang lain PARA PENGGUGAT juga telah mendalilkan TERGUGAT 1 yang secara sewenang-wenang menetapkan nilai lelang yang tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (“NJOP”) sebesar ± 32.000.000.000 (Tiga Puluh Dua Milyar Rupiah). PARA PENGGUGAT masih belum termasuk dalam kategori kredit macet. TERGUGAT I tidak terlebih dahulu melakukan upaya penyelamatan kredit, sehingga dalam Gugatan Aquo PARA PENGGUGAT telah mendalilkan mengenai Wanprestasi yang telah dilakukan TERGUGAT 1. Hal ini sebagaimana ternyata pada angka 9 halaman 7 Gugatan Aquo yang terkutip sebagai berikut:

**“9. Bahwa PARA PENGGUGAT sangat keberatan dengan Tindakan TERGUGAT 1 yang secara sewenang-wenang menetapkan nilai lelang yang tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (“NJOP”) sebesar ± 32.000.000.000 (Tiga Puluh Dua Milyar Rupiah). PARA PENGGUGAT masih belum termasuk dalam kategori kredit macet. TERGUGAT I tidak terlebih dahulu melakukan upaya penyelamatan kredit...”**

26. Bahwa secara hukum tindakan menggabungkan dan/atau mencampur-adukkan gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum jelas-jelas tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara karena wanprestasi tidak termasuk dalam pengertian perbuatan melawan hukum. Hal ini secara tegas diatur oleh Yurisprudensi Mahkamah

Halaman 85 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung Republik Indonesia dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 yang memuat pertimbangan sebagai berikut:

***“Penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula”***

Namun demikian apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain (*quod non*), maka tetap saja Gugatan Aquo yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT harus dinyatakan DITOLAK dengan alasan-alasan sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

27. Bahwa TERGUGAT III dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar apa yang telah TERGUGAT III kemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban TERGUGAT III dalam Provisi ini;

28. Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak permohonan provisi yang diajukan PARA PENGGUGAT sebagaimana diuraikan dalam Gugatan Aquo pada halaman 12 s/d 13, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT III;

29. Bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT telah melanggar pasal 17 Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (“UU No. 38 Tahun 1999”) sebagaimana ter kutip sebagai berikut:

Pasal 17 UU No. 39 Tahun 1999:

***“Setiap orang tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengadilan dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh Putusan yang adil dan benar”***

30. Bahwa oleh karena tuntutan provisi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT jelas-jelas tidak berdasar karena Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanggal 27 September 2023 nyata-nyata telah dibatalkan, sehingga jelas tidak ada kerugian bagi PARA PENGGUGAT. Disamping itu,

Halaman 86 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



tuntutan provisi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT bukanlah merupakan tuntutan yang bersifat tindakan pendahuluan akan tetapi merupakan tuntutan yang sudah menyangkut Pokok Perkara. Oleh karena itu sangat layak dan berdasar hukum apabila tuntutan provisi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

31. Bahwa TERGUGAT III dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar apa yang telah TERGUGAT III sampaikan dalam Eksepsi dan Provisi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban TERGUGAT III dalam Pokok Perkara ini;

32. Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak semua dalil yang diajukan PARA PENGGUGAT sebagaimana diuraikan dalam Gugatan Aquo, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT III;

33. Bahwa adapun selengkapnya Jawaban dalam Pokok Perkara TERGUGAT III uraikan sebagai berikut:

**IV. TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT III**

**A. TERGUGAT III ADALAH PERUSAHAAN BALAI LELANG YANG DITUNJUK OLEH TERGUGAT I UNTUK MENJALANKAN TUGASNYA SEBAGAI JASA PRALELANG SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PERATURAN MENTERI KEUANGAN NO. 113/PMK.06/2019 TENTANG BALAI LELANG ("PMK NO. 113/2019")**

34. Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak semua dalil PARA PENGGUGAT pada angka 15, 16, 19 s/d 20 halaman 9 s/d 10 Gugatan Aquo, yang pada intinya menyatakan bahwa TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada PARA PENGGUGAT, karena dalil tersebut tidak benar, menyesatkan dan tidak berdasar hukum;

35. Bahwa TERGUGAT III adalah merupakan penyelenggara jasa pra lelang yang bertugas untuk menyiapkan pelaksanaan penjualan/lelang eksekusi Aset Jaminan dan hal-hal yang diperlukan sebelum pelaksanaan lelang berlangsung;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36. Bahwa dasar hukum dan wewenang TERGUGAT III sebagai Jasa Pralelang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) jo Pasal 11 Jo Pasal 12 PMK No. 113/2019, yang terkutip sebagai berikut :

Pasal 1 ayat (1) jo Pasal 11 jo Pasal 12 PMK No. 113/2019:

**"Pasal 1**

***Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan :***

- 1. Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang.***

***Pasal 11***

***Balai Lelang dapat melakukan kegiatan usaha selain kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) yaitu jasa pralelang dan jasa pascalelang untuk semua jenis lelang***

***Pasal 12***

***Jasa pralelang se bagaimana dimaksud dalam Pasal 11, meliputi:***

- a. meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang;***
- b. meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang;***
- c. menenma, mengumpulkan, memilah, memberikan label, dan menyimpan barang yang akan dilelang;***
- d. menguji kualitas dan menaksir / menilai harga barang sesuai ketentuan;***
- e. meningkatkan kualitas barang yang akan dilelang;***
- f. mengurus asuransi barang yang akan dilelang;***
- g. menyiapkan/ menyediakan sarana dan prasarana dalam kegiatan aanwijzing dan/ atau pelaksanaan lelang;***
- h. memasarkan barang dengan cara efektif, menarik, dan terarah, baik dengan pengumuman, brosur, katalog maupun cara pemasaran lainnya; dan/ atau***
- i. menyediakan jasa lainnya sesuai izin yang diberikan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan."***

37. Bahwa selanjutnya pada tanggal 11 Juli 2023 TERGUGAT I telah menunjuk TERGUGAT III untuk membantu TEGUGAT I dalam persiapan lelang eksekusi Aset Jaminan yang dipegangnya berdasarkan SPK jo. Surat Kuasa tertanggal 11 Juli 2023;

Halaman 88 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst





38. Bahwa menindaklanjuti SPK jo. Surat Kuasa tertanggal 11 Juli 2023 tersebut, TERGGUGAT III telah mengunggah/mengupload dokumen-dokumen permohonan Lelang Eksekusi Aset Jaminan yang dimohonkan oleh TERGUGAT I kepada KPKNL Jakarta II/TERGUGAT II melalui *lelang.go.id*, termasuk mengunggah/mengupload salah satu dokumen wajib berupa Laporan Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN yang menjadi dasar TERGUGAT I untuk menentukan harga limit dan terhadap asli dokumen-dokumen permohonan Lelang Eksekusi Aset Jaminan tersebut juga telah diserahkan kepada TERGUGAT II;

39. Bahwa pada tanggal 16 Agustus 2023, TERGUGAT II telah mengeluarkan Surat Nomor : S-3113/KNL.0702/2023 tanggal 16 Agustus 2023 perihal *Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk., SME & Consumer Collection an. PT. Purnama Kertasindo*, dimana TERGUGAT II telah menetapkan jadwal lelang eksekusi Aset Jaminan berupa hak tanggungan yang akan dilaksanakan pada tanggal 27 September 2023 melalui internet (*close bidding*);

40. Bahwa dengan adanya penetapan jadwal lelang eksekusi Aset Jaminan berupa hak tanggungan yang dimohonkan oleh TERGUGAT I, maka membuktikan bahwa seluruh persyaratan lelang eksekusi tersebut nyata-nyata telah sesuai dengan syarat-syarat lelang baik legalitas formal subjek maupun objek lelang sebagaimana diatur dalam ketentuan/peraturan yang berlaku pada saat itu yaitu PMK No. 213/2020. Hal ini telah sesuai dengan Pasal 28 ayat (6) PMK No. 213/2020 yang terkutip sebagai berikut :

Pasal 28 ayat (6) PMK No. 213/2020 :

**"Pasal 28**

**(6) Pembayaran bea permohonan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak sepenuhnya menjamin permohonan lelang akan mendapatkan penetapan jadwal pelaksanaan lelang sepanjang tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"**

Halaman 89 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



41. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, jelas terbukti bahwa TERGUGAT III sebagai jasa pra lelang telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu sudah layak dan sepatutnya apabila Majelis Hakim berkenan menolak Gugatan Aquo atau setidaknya menyatakan Gugatan Aquo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**B. PERMOHONAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG DIMOHONKAN OLEH TERGUGAT I TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PMK NO. 213/2020**

42. Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak semua dalil PARA PENGGUGAT pada angka 13 halaman 8 Gugatan Aquo, yang pada intinya menyatakan bahwa penentuan nilai limit tidak didahului suatu penilaian, karena dalil tersebut tidak benar, menyesatkan dan tidak berdasar hukum;

43. Bahwa sebagaimana yang telah TERGUGAT III jelaskan pada angka 38 di atas, TERGUGAT III telah mengunggah/mengupload salah satu dokumen wajib berupa Laporan Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN yang menjadi dasar TERGUGAT I untuk menentukan harga limit. dan terhadap asli dokumen-dokumen permohonan Lelang Eksekusi Aset Jaminan tersebut juga telah diserahkan kepada TERGUGAT II;

44. Bahwa Laporan Penilaian dari Penilai tersebut merupakan salah satu syarat atas pelaksanaan lelang eksekusi Aset Jaminan berupa hak tanggungan yang nilainya di atas Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) sebagaimana diatur dalam Pasal 49 huruf a PMK No. 213/2020 :

Pasal 49 huruf a PMK No. 213/2020 :

***"Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan ahli penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a untuk :***

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar Rupiah)"***

Halaman 90 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



45. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 47 ayat (2) jo. Pasal 48 ayat (1) PMK No. 213/2020 telah diatur bahwa **“terhadap penentuan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual”** selaku Pemegang Hak Tanggungan dengan berpedoman pada hasil penilaian dari Penilai, sebagaimana ter kutip sebagai berikut:

Pasal 47 ayat (2) PMK No. 213/2020 :

***“(2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual***

Pasal 48 ayat (1) huruf a PMK No. 213/2020 :

***(a) Nilai Limit sebagaimana dimaksud Pasal 48 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan :***

***laporan hasil penilaian oleh Penilai;***

46. Bahwa oleh karena itu terbukti dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa penentuan nilai limit lelang eksekusi Aset Jaminan berupa hak tanggungan yang diajukan oleh TERGUGAT 1 tidak didahului suatu penilaian jelas-jelas merupakan dalil yang tidak benar, keliru menyesatkan serta tidak berdasar hukum, sehingga Gugatan Aquo harus ditolak;

47. Bahwa perlu TERGUGAT III sampaikan, dalam Angka 14 Halaman 8 Gugatan Aquo PARA PENGGUGAT nyata-nyata telah salah merujuk ketentuan yang mengatur mengenai permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan oleh PEMOHON I yaitu dengan merujuk Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010, padahal yang seharusnya dirujuk adalah ketentuan sebagaimana yang diatur dalam PMK No. 213/2020. Meskipun demikian PARA PENGGUGAT tidak pula menyebutkan pasal mana yang dilanggar oleh TERGUGAT III sehingga PARA PENGGUGAT menderita kerugian;

48. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, jelas terbukti bahwa TERGUGAT III sebagai jasa pra lelang tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun yang merugikan PARA PENGGUGAT dalam mempersiapkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanggal 27 September 2023 yang ternyata telah dibatalkan oleh TERGUGAT II. Oleh karena itu sudah layak dan sepatutnya apabila Majelis Hakim berkenan menolak

*Halaman 91 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst*



Gugatan Aquo atau setidaknya menyatakan Gugatan Aquo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**C. PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
TANGGAL 27 SEPTEMBER 2023 NYATA-NYATA TELAH DI BATALKAN  
OLEH TERGUGAT II SEHINGGA TIDAK ADA KERUGIAN YANG  
DIDERITA OLEH PARA PENGGUGAT DAN GUGATAN AQUO SUDAH  
TIDAK RELEVAN LAGI**

49. Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak semua dalil PARA PENGGUGAT pada angka 12 halaman 8 Gugatan Aquo yang pada intinya menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT sangat dirugikan akibat pengajuan lelang eksekusi, karena dalil tersebut tidak benar, menyesatkan dan sangat mengada-ada;

50. Bahwa sebagaimana yang telah TERGUGAT III jelaskan pada angka 10 di atas, ternyata jadwal lelang yang telah ditetapkan oleh KPKNL Jakarta II/ TERGUGAT II pada tanggal 27 September 2023 berdasarkan Surat KPKNL Jakarta II No. S-3113/KNL.0702/2023 tanggal 16 Agustus 2023 perihal **Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk., SME & Consumer Collection an. PT. Purnama Kertasindo**, nyata-nyata telah dibatalkan oleh Pejabat Lelang KPKNL Jakarta II/TERGUGAT II berdasarkan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang, sebagaimana terikutip sebagai berikut:

**“SURAT PERNYATAAN PEMBATALAN LELANG**

**No. 88/Reg-Btl/2023**

**Yang bertanda tangan di bawah ini:**

**Nama** : Sudaryanto, S.E.  
**NIP** : 19740726 1996021001  
**Jabatan** : Pejabat Lelang  
**Kantor** : Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang  
Jakarta II

**Dengan ini menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada:**

**Hari/Tanggal.** : Rabu, 27 September 2023  
**Tempat** : KPKNL Jakarta II  
Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10,  
Senen, Jakarta Pusat

Halaman 92 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



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

**Penjual** : PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk., SME & Consumer Collection

**Debitur** : PT Purnama Kertasindo

**Obyek Lelang** : Sebidang tanah seluas 1.163 m2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atasnya, sesuai SHGB No. 173/Gelora terdaftar atas nama 1. Hajjah JUBAEDAH. 2. BUDI HARYANTO. 3. NOGO BOEDI SOEGIARTO. 4. FEBRIYANA PURNAMA. 5. ARDENTO BUDI KUSUMO, terletak di Jalan Palmerah Barat No. 141, Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta

-----DIBATALKAN-----

**Karena** : Legalitas formal subjek dan objek lelang tidak terpenuhi.

Laporan Penilaian telah kadaluarsa per tanggal 30 Agustus 2023.

Demikian Surat Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 27 September 2023

Yang membuat Pernyataan

Pejabat Lelang

Sudaryanto, S.E.

NIP 19740726 199602 1 001"

51. Bahwa oleh karena lelang eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan oleh TERGUGAT I telah dibatalkan oleh Pejabat lelang KPKNL Jakarta II/TERGUGAT II, maka jelas PARA PENGGUGAT tidak mengalami kerugian dan dalil-dalil perbuatan melawan hukum PARA PENGGUGAT menjadi tidak relevan dan tidak berdasar, sehingga Gugatan Aquo tidak memiliki perselisihan hukum atau sengketa hukum yang merupakan syarat mutlak dalam menuntut seseorang, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan "**Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak**", dengan

Halaman 93 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst





demikian terbukti Gugatan Aquo yang diajukan PARA PENGGUGAT tidak didasari atas adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) serta jelas-jelas bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPERdata, maka demi kepastian hukum sudah seharusnya Majelis Hakim menolak Gugatan Aquo atau setidaknya menyatakan Gugatan Aquo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**D. PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT MENGURAIKAN TINDAKAN TERGUGAT III YANG TERMASUK PERBUATAN MELAWAN SEBAGAIMANA DIATUR DALAM KETENTUAN PASAL 1365 KUHPERDATA**

52. Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak semua dalil PARA PENGGUGAT pada angka 15 s/d 17 dan 19 halaman 9 Gugatan Aquo yang pada intinya menyatakan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang merugikan PARA PENGGUGAT, karena dalil tersebut tidak benar, menyesatkan dan memutar balikkan fakta;

53. Bahwa faktanya dalam Gugatan Aquo, tidak ada satupun dalil PARA PENGGUGAT yang menguraikan mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang telah dilakukan oleh TERGUGAT III, sehingga tidak jelas perbuatan TERGUGAT III yang mana yang menurut PARA PENGGUGAT dapat diklasifikan sebagai perbuatan yang melawan hukum;

54. Bahwa pada dasarnya, suatu perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang karena kesalahan, kelalaian atau kurang hati-hati, membawa kerugian bagi orang lain, sehingga mewajibkan si pelaku mengganti kerugian tersebut (vide Pasal 1365 KUHPERdata), dengan unsur-unsur sebagai berikut:

- Adanya suatu perbuatan;
- **Perbuatan tersebut melawan hukum;**
- Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- **Adanya kerugian bagi korban;**
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Pasal 1365 KUHPERdata berbunyi sebagai berikut :

Halaman 94 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



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

55. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:

- a. Bertentangan dengan hak orang lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;

56. Bahwa hal tersebut sejalan dengan Putusan dalam perkara LINDEN BAUM vs COHEN, dimana terdapat 4 (empat) kriteria perbuatan melawan hukum yang juga menjadi doktrin dan dianut di Indonesia dalam praktek penegakan hukum sampai sekarang, yaitu:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Melanggar hak subyektif orang lain;
- c. Melanggar kaidah tata susila;
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

57. Bahwa tugas dan kewajiban TERGUGAT III hanyalah sebatas menyiapkan pelaksanaan lelang eksekusi Aset Jaminan dan hal-hal yang diperlukan sebelum pelaksanaan lelang berlangsung (pra lelang) antara lain:

- Mengurus segala sesuatu yang berhubungan dengan proses lelang eksekusi;
- Menghadap siapa saja dan dimana saja yang diperlukan termasuk tetapi tidak terbatas pada Pejabat kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang berwenang, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan instansi terkait lainnya;
- Melakukan kegiatan pemasaran;
- Memasang iklan, spanduk dan mengumumkan di beberapa media massa;

Halaman 95 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



- Membuat dan menandatangani surat serta melakukan segala tindakan hukum lainnya yang perlu dan berguna dalam proses lelang eksekusi;

58. Perlu TERGUGAT III sampaikan bahwa TERGUGAT III tidak bertanggungjawab atas verifikasi data maupun dokumen atas obyek yang akan dilelang;

59. Berdasarkan uraian tersebut di atas, kembali TERGUGAT III tegaskan bahwa tidak ada satu dalil pun dalam Gugatan Aquo yang menunjukkan adanya tindakan/perbuatan TERGUGAT III yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara, sehingga jelas secara hukum tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III terhadap PARA PENGGUGAT. Oleh karenanya Gugatan Aquo yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

#### **V. TUNTUTAN GANTI RUGI YANG DIAJUKAN PARA PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM**

60. Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak dalil-dalil PARA PENGGUGAT pada angka 20 halaman 10 s/d 11 dalam surat Gugatan Aquo yang pada intinya menyatakan bahwa serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut telah menimbulkan kerugian yang sangat besar kepada PARA PENGGUGAT, sehingga PARA PENGGUGAT mengalami kerugian materiil dan immaterial, karena hal tersebut sangat tidak berdasar;

61. Bahwa oleh karena Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanggal 27 September 2023 telah dibatalkan oleh KPKNL Jakarta II/TERGUGAT II berdasarkan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang, maka jelas tidak ada kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT, sehingga tuntutan ganti rugi yang diajukan PARA PENGGUGAT merupakan tuntutan yang tidak berdasar sama sekali;

62. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas sangat berdasarkan hukum apabila tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatan Aquo ditolak.

Halaman 96 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



**VI. PERMOHONAN SITA JAMINAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM**

63. Bahwa dengan tegas TERGUGAT III menolak dalil-dalil PARA PENGUGAT pada angka 22 halaman 11 dan angka 23 halaman 12 Gugatan Aquo, yang pada intinya memohon sita jaminan dan atas permohonan sita jaminan tersebut sangat tidak berdasar;

64. Bahwa hal ini disebabkan dalam perkara a quo tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT III dan tidak ada pula kerugian yang diderita oleh PARA PENGUGAT sebagai akibat tindakan TERGUGAT III, di samping itu pula dasar asumsi tuntutan ganti rugi yang diajukan PARA PENGUGAT telah hapus, sehingga dengan demikian tidak diperlukan sita jaminan apapun guna menjamin pemenuhan putusan pengadilan dalam perkara a quo;

65. Bahwa oleh karena itu sangat berdasar hukum apabila permohona sita jaminan PARA PENGUGAT tersebut ditolak;

**VII. PEMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA DAN PEMBAYARAN UANG PAKSA (DWANGSOM) DALAM PERKARA AQUO BERTENTANGAN DENGAN HUKUM YANG BERLAKU**

66. Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak dalil PARA PENGUGAT yang pada intinya memohon agar putusan atas perkara Aquo dapat dijalankan terlebih dahulu atau serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena hal tersebut sangat berlebihan dan bertentangan dengan hukum yang berlaku;

67. Bahwa selain permohonan putusan serta merta yang diajukan PARA PENGUGAT tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam pasal 180 HIR, ternyata PARA PENGUGAT Juga tidak memberikan jaminan yang cukup untuk menjamin apabila putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) tersebut dibatalkan oleh pengadilan, sebagaimana yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil dan SEMA No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil;

Halaman 97 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



SEMA No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil butir 7:

***“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”***

SEMA No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil:

***“Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) tersebut.***

***Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan:***

***“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”***

***Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta”***

68. Bahwa dengan ini pula TERGUGAT III menyatakan dengan tegas menolak tuntutan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan dalam Gugatan Aquo, karena jelas-jelas tuntutan uang paksa tersebut sangat tidak berdasar;

69. Bahwa hal ini disebabkan tuntutan uang paksa (*dwangsom*) hanya dapat dijatuhkan terhadap putusan yang tidak bersifat hukuman untuk membayar sejumlah uang, sebagaimana diatur secara tegas dalam Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. yang ter kutip sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung RI No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 dengan pertimbangan sebagai berikut:

***“Uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”.***

Halaman 98 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung RI No. 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976 dengan pertimbangan sebagai berikut:

***“tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan yang pasti”.***

70. Bahwa oleh karena permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan PARA PENGGUGAT tidak mempunyai alasan hukum yang kuat bahkan bertentangan dengan hukum yang berlaku maka sangat berdasarkan hukum apabila permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) dalam Gugatan Aquo ditolak.

## **DALAM REKONPENS**

71. Bahwa PENGGUGAT REKONPENS/TERGUGAT KONPENS III dalam hal ini juga mengajukan Gugatan Rekonsensi terhadap:

- 1) **NOGO BOEDI SOEGIARTO** (selanjutnya disebut sebagai **“TERGUGAT I REKONPENS /PENGGUGAT I KONPENS**);
- 2) **HAJJAH JUBAEDAH** (selanjutnya disebut sebagai **“TERGUGAT II REKONPENS /PENGGUGAT II KONPENS**);
- 3) **BUDI HARYANTO** (selanjutnya disebut sebagai **“TERGUGAT III REKONPENS /PENGGUGAT III KONPENS**);
- 4) **FEBRIYANA PURNAMA** (selanjutnya disebut sebagai **“TERGUGAT IV REKONPENS /PENGGUGAT IV KONPENS**);
- 5) **ARDENTO BUDI KUSUMO** (selanjutnya disebut sebagai **“TERGUGAT V REKONPENS /PENGGUGAT V KONPENS**);

Yang diwakili oleh Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **Parlin Sinaga, S.H. & Associates**, beralamat di Jalan Jatinegara Timur I Nomor 6, Rawa Bunga, Jatinegara, Jakarta Timur.

(selanjutnya **TERGUGAT I REKONPENS /PENGGUGAT I KONPENS** s/d **TERGUGAT V REKONPENS /PENGGUGAT V KONPENS** secara bersama-sama disebut **“PARA TERGUGAT REKONPENS/PARA PENGGUGAT KONPENS”**).

**Dan:**

**PT. BANK MAYBANK INDONESIA, TBK** selaku **TURUT TERGUGAT I REKONPENS /TERGUGAT I KONPENS**

Halaman 99 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

### 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)



**MENTERI KEUANGAN CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA II selaku TURUT TERGUGAT II REKONPENSI /TERGUGAT II KONPENSI**

**KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT selaku TURUT TERGUGAT III REKONPENSI /TURUT TERGUGAT KONPENSI**

sebagai berikut:

72. Bahwa semua dalil dan fakta-fakta dalam Konpensi di atas dianggap menjadi satu kesatuan dan termasuk di dalam bagian Rekonpensi ini secara mutatis mutandis;

73. Bahwa PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI mendalilkan PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI III dan PARA TURUT TERGUGAT REKONPENSI/PARA TERGUGAT KONPENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun faktanya justru PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI yang telah melakukan Perbuatan melawan Hukum Penyalahgunaan Hak (*Misbruik Van echt*) yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI III dan PARA TURUT TERGUGAT REKONPENSI/PARA TERGUGAT KONPENSI;

74. Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI III dan PARA TURUT TERGUGAT REKONPENSI/PARA TERGUGAT KONPENSI, maka dengan ini PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI III mengajukan Gugatan Rekonpensi sebagaimana akan diuraikan di bawah ini.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

**VIII. TINDAKAN PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI YANG MENGAJUKAN GUGATAN DENGAN TUJUAN UNTUK MENGHALANG-HALANGI HAK TERGUGAT I KONPENSI MENGEKSEKUSI ASET JAMINAN YANG DIPEGANGNYA MERUPAKAN BENTUK PENYALAHGUNAAN HAK (*MISBRUIK VAN RECHT*) DAN MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

*Halaman 100 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst*



75. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ III adalah Balai Lelang yang kegiatan usahanya meliputi kegiatan jasa pra lelang dan jasa pasca lelang untuk semua jenis lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang (selanjutnya disebut "**PMK No. 113/2019**");

76. Bahwa TURUT TERGUGAT I REKONPENSİ /TERGUGAT I KONPENSİ adalah kreditur pemegang aset jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Palmerah Barat No. 141, Kel. Gelora, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat sebagaimana SHGB No. 173/Gelora tanggal 5 September 1991 berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1010/2017 tanggal 17 September 2017 Peringkat I (Pertama) dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp. 13.871.922,000,- (tiga belas milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta sembilan ratus dua puluh dua ribu Rupiah) jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 02/2017 tanggal 7 April 2017 yang dibuat di hadapan Veronica Nataadmadja, S.H., M Corp Admin, M. Com (Business Law), PPAT di Jakarta (selanjutnya disebut "**Aset Jaminan**");

77. Bahwa pada tanggal 11 Juli 2023 TURUT TERGUGAT I REKONPENSİ /TERGUGAT I KONPENSİ telah menunjuk PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ III untuk membantu TURUT TERGUGAT I REKONPENSİ /TERGUGAT I KONPENSİ dalam persiapan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Surat Perintah Kerja Nomor : S.2023.1597/VII/DIR RISK MGMT-SME & Consumer Collection tanggal 11 Juli 2023 (selanjutnya disebut dengan "**SPK**") jo. Surat Kuasa Nomor : S.2023.1603/VII/DIR RISK MGMT – SME & Consumer Collection tertanggal 11 Juli 2023 (selanjutnya disebut "**Surat Kuasa tertanggal 11 Juli 2023**"), dimana lelang eksekusi hak tanggungan tersebut seharusnya dilaksanakan pada tanggal 27 September 2023, namun ternyata telah dibatalkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ("KPKNL") Jakarta II/TERGUGAT II (selanjutnya disebut "**Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanggal 27 September 2023**") berdasarkan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang No. 88/Reg-Btl/2023 tanggal 27 September 2023 ("**Surat Pernyataan Pembatalan Lelang**");

78. Perlu PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ III sampaikan bahwa sebelum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanggal 27



September 2023 dimohonkan, ternyata terhadap Aset Jaminan yang dipegang oleh TURUT TERGUGAT I REKONPENSI /TERGUGAT I KONPENSI tersebut sudah pernah 2 (dua) kali dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan melalui TURUT TERGUGAT II REKONPENSI/TERGUGAT II KONPENSI, namun tidak ada peminatnya dan **TANPA ADANYA KEBERATAN DARI PARA PENGUGAT**, sebagai berikut:

a. Pada tanggal 9 Mei 2023 telah dilaksanakan lelang eksekusi Aset Jaminan yang dipegang oleh TURUT TERGUGAT I REKONPENSI /TERGUGAT I KONPENSI melalui TURUT TERGUGAT II REKONPENSI /TERGUGAT II KONPENSI, namun tidak ada peminatnya sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 358/26/2023 tertanggal 9 Mei 2023 (selanjutnya disebut **“Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanggal 9 Mei 2023”**);

b. Pada tanggal 22 Juni 2023 telah dilaksanakan lelang eksekusi Aset Jaminan yang dipegang oleh TURUT TERGUGAT I REKONPENSI /TERGUGAT I KONPENSI, melalui TURUT TERGUGAT II REKONPENSI /TERGUGAT II KONPENSI, namun tidak ada peminatnya sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 512/26/2023 tertanggal 22 Juni 2023 (selanjutnya disebut **“Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanggal 22 Juni 2023”**);

79. Bahwa terhadap 2 kali lelang tersebut, telah dilaksanakan tanpa hambatan dan tanpa keberatan apapun dari PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGUGAT KONPENSI, padahal prosedur pelaksanaannya sama dengan prosedur Lelang Eksekusi Tanggal 27 September 2023 yang telah dibatalkan oleh TURUT TERGUGAT II REKONPENSI /TERGUGAT II KONPENSI;

80. Bahwa lantas mengapa baru sekarang PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGUGAT KONPENSI baru mengajukan keberatan dengan mengajukan Gugatan Kompensi Aquo yang sangat tidak berdasar dan tidak masuk akal???

81. Bahwa dengan tidak adanya keberatan tersebut PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGUGAT KONPENSI sejatinya mengakui hak TURUT TERGUGAT REKONPENSI I/TERGUGAT

Halaman 102 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



KONPENS I untuk melakukan eksekusi hak tanggungan sebagaimana Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”), yang terkutip sebagai berikut:

Pasal 6 UU Hak Tanggungan:

**“Pasal 6**

***Apabila debitor 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”***

82. Bahwa ternyata PARA TERGUGAT REKONPENS/ PARA PENGGUGAT KONPENS I mengajukan Gugatan Konpensi Aquo pada tanggal 21 September 2023 dengan dasar dan alasan-alasan yang mengada-ada serta bertentangan dengan fakta hukum yang ada, antara lain sebagai berikut:

- 1) Bahwa dalam Gugatan Konpensi Aquo, PARA TERGUGAT REKONPENS/ PARA PENGGUGAT KONPENS I mendalilkan bahwa perhitungan nilai limit lelang Objek Lelang Eksekusi terlalu rendah dibawah NJOP, padahal nyata-nyata tidak ada aturan yang mengatur mengenai nilai limit yang harus sama atau lebih tinggi dari NJOP;
- 2) Bahwa PARA TERGUGAT REKONPENS/ PARA PENGGUGAT KONPENS I menyatakan bahwa penentuan nilai limit tidak didahului suatu penilaian, namun faktanya jelas-jelas terdapat Laporan Penilaian yang dibuat oleh **“Kantor Jasa Penilai Publik PUNG’S ZULKARNAIN DAN REKAN”**;
- 3) Bahwa dalam Gugatan Konpensi Aquo, PARA TERGUGAT REKONPENS/ PARA PENGGUGAT KONPENS I tidak jelas menyebutkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) yang mana yang dilanggar, terlebih lagi rujukan PMK, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010, yang disebutkan dalam Gugatan Aquo jelas-jelas telah di cabut dan tidak berlaku;

Halaman 103 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst





4) Bahwa dalam Gugatan Kompensi Aquo, PARA TERGUGAT REKONPENSİ/PARA PENGGUGAT KONPENSİ tidak bisa menjabarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan para pihak, khususnya PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ IV sehingga Gugatan Kompensi Aquo menjadi Kabur/tidak jelas (*obscur libel*);

83. Bahwa sudah menjadi pengetahuan umum dan tertulis jelas dalam PMK No. 213/2020, bahwa syarat lelang terhadap nilai limit objek diatas Rp. 5.000.000.000.00 (lima miliar Rupiah) wajib dinilai oleh Penilai Independen dan dokumen laporan penilaiannya wajib diunggah melalui [lelang.go.id](http://lelang.go.id);

84. Bahwa konsenkuensi tidak diunggahnya laporan penilaian tersebut mengakibatkan permohonan lelang eksekusi tidak dapat diproses TURUT TERGUGAT II REKONPENSİ /TERGUGAT II KONPENSİ, sehingga alasan Gugatan Kompensi yang mendalilkan tidak adanya Laporan Penilaian dalam proses lelang eksekusi tersebut jelas-jelas hanyalah alasan yang dibuat-buat PARA TERGUGAT REKONPENSİ/PARA PENGGUGAT KONPENSİ untuk menyesatkan para pihak;

85. Bahwa tujuan PARA TERGUGAT REKONPENSİ/PARA PENGGUGAT KONPENSİ mengajukan Gugatan Kompensi Aquo untuk menjadikan Obyek Lelang Eksekusi dalam Status Quo, sehingga tidak ada satupun pihak yang dapat melakukan Tindakan hukum atas Obyek Lelang Eksekusi termasuk PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ III;

86. Bahwa terlebih lagi maksud dan tujuan tersebut semakin nyata dengan menjadikan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat sebagai TERGUGAT II KONPENSİ dalam Gugatan Kompensi Aquo dan memasukkan tuntutan Provisi serta Permohonan Sita Jaminan atas Obyek Lelang Eksekusi yang diajukan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSİ/PARA PENGGUGAT KONPENSİ;

87. Bahwa meskipun pengajuan Gugatan merupakan hak setiap orang, namun tindakan PARA TERGUGAT REKONPENSİ/PARA PENGGUGAT KONPENSİ yang mengajukan Gugatan Kompensi Aquo jelas-jelas merupakan bentuk penyalahgunaan hak (*misburik van recht*)

Halaman 104 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 642 K/PDT/2022 tanggal 30 Maret 2022 yang isinya berbunyi :

◆ Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 642 K/PDT/2022:

***“Majelis Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dan pendapat Judex Facti/Pengadilan Tinggi tentang tidak adanya perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh Para Tergugat. Memang benar bahwa mengajukan gugatan adalah hak setiap subjek hukum, tetapi doktrin hukum juga mengenal konsep “penyalahgunaan hak” (misbruik van recht). Oleh karena itu, setiap subjek hukum tidak dibenarkan untuk menggunakan haknya untuk menyimpangi kewajiban hukum yang telah ditetapkan oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (BHT)”.***

88. Berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa Gugatan Kompensi Aquo yang diajukan PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII hanyalah bentuk penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*) yang bertujuan hanya untuk menghalang-halangi hak TURUT TERGUGAT I REKONPENSII /TERGUGAT I KONPENSII berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan untuk mengeksekusi Aset Jaminan yang dipegangnya dan menerima pelunasan pembayaran hutang PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII. Oleh karena itu sudah layak dan sepatutnya apabila Majelis Hakim berkenan mengabulkan Gugatan Rekonpensi Aquo yang diajukan PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII III.

**IX. TINDAKAN PENYALAHGUNAAN HAK (*MISBRUIK VAN RECHT*) YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII MERUGIKAN PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII III SEBAGAI BALAI LELANG YANG MEMBERIKAN JASA PRA LELANG**

89. Bahwa antara TURUT TERGUGAT I REKONPENSII/TERGUGAT I KONPENSII telah menunjuk PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII III sebagai balai lelang yang memberikan jasa pra lelang dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dipegang oleh TURUT TERGUGAT I REKONPENSII /TERGUGAT I KONPENSII berdasarkan SPK jo Surat Kuasa tertanggal 11 Juli 2023;

Halaman 105 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

**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)



90. Bahwa merujuk SPK tersebut jelas PENGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI III akan menerima Success Fee dari Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh TURUT TERGUGAT I REKONPENSI /TERGUGAT I KONPENSI melalui TURUT TERGUGAT II REKONPENSI/TERGUGAT II KONPENSI sebagai berikut:

- a. **Succes fee 1.75% + PPN apabila laku lewat lelang;**
- b. **Success fee 1.0% + PPN apabila dilakukan penyelesaian di luar lelang;**
- c. **Succes fee 0.25% + PPN jika TURUT TERGUGAT I REKONPENSI /TERGUGAT I KONPENSI menjadi Standby Buyer (termasuk AYDA/Cessie);**

91. Bahwa dengan diajukannya Gugatan Kompensi Aquo oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGUGAT KONPENSI untuk menghalang-halangi pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dipegang oleh TURUT TERGUGAT I REKONPENSI /TERGUGAT I KONPENSI jelas-jelas telah merugikan PENGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI III TERGUGAT karena PENGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI III TERGUGAT III tidak mendapatkan success fee dari hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh TURUT TERGUGAT I REKONPENSI /TERGUGAT I KONPENSI melalui TURUT TERGUGAT II REKONPENSI/TERGUGAT II KONPENSI. Oleh karena itu sudah layak dan sepatutnya apabila Majelis Hakim berkenan mengabulkan Gugatan Rekonpensi Aquo yang diajukan PENGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI III.

**X. TINDAKAN PENYALAHGUNAAN HAK (MISBRUIK VAN RECHT) YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGUGAT KONPENSI TELAH MERUGIKAN PENGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI IV KARENA HARUS MEMBAYAR JASA KUASA HUKUM**

92. Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Kompensi, bahwa PENGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI III hanya bertugas sebagai jasa pra lelang dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana SPK dan Surat Kuasa tertanggal 11 Juli 2023;

Halaman 106 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



93. Bahwa akan tetapi atas tindakan penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*) PARA TERGUGAT REKONPENSII/ PARA PENGGUGAT KONPENSII yang memasukkan PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII III menjadi pihak dalam Gugatan Konpensi Aquo, mengharuskan PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII III untuk hadir dalam proses peradilan dan oleh karena itu PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII IV harus mengeluarkan biaya untuk menyewa jasa hukum/Advokat termasuk semua biaya-biaya yang berkaitan dengan jasa advokat yang digunakan;

94. Bahwa oleh karena terbukti Gugatan Konpensi Aquo yang diajukan PARA TERGUGAT REKONPENSII/ PARA PENGGUGAT KONPENSII hanyalah bentuk penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*), maka sudah sewajarnya PARA TERGUGAT REKONPENSII/ PARA PENGGUGAT KONPENSII mengganti biaya-biaya yang telah PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII III keluarkan termasuk biaya untuk menyewa jasa hukum/Advokat. Oleh karena itu sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim berkenan mengabulkan Gugatan Rekonpensi Aquo yang diajukan PENGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII III.

**XI. SELURUH TINDAKAN PARA TERGUGAT REKONPENSII/ PARA PENGGUGAT KONPENSII TERSEBUT TELAH MEMENUHI UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM BERDASARKAN PASAL 1365 KUHPERDATA**

95. Bahwa seluruh tindakan PARA TERGUGAT REKONPENSII/ PARA PENGGUGAT KONPENSII sebagaimana telah diuraikan di atas adalah termasuk ke dalam kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang terkatip sebagai berikut:

***“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”***

96. Bahwa dalam perkembangan praktik hukum, pengertian Perbuatan Melawan Hukum telah mengalami perluasan berdasarkan Arrest 31 Januari 1919 yang menyatakan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum harus memenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur:

Halaman 107 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



1. Adanya Perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*)
2. Harus ada kesalahan
3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

**Unsur Perbuatan Yang “Melawan Hukum”**

Menurut pendapat ahli hukum R. Setiawan, S.H., dalam bukunya yang berjudul “Pokok-Pokok Hukum Perikatan”, Penerbit: Putra A. Bardin, Cetakan Keenam, April 1999, pada halaman 82, mengemukakan pendapat bahwa berdasarkan Yurisprudensi Arrest 1919, dalam melakukan suatu perbuatan ataupun tidak berbuat adalah merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum, apabila:

**a. Melanggar hak orang lain**

Yang dimaksud dengan melanggar hak orang lain adalah melanggar hak subyektif orang lain. Sulit untuk mendefinisikan hak subyektif. Akan tetapi dapat dijelaskan sebagai wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang.

Menurut Meijers ciri dari hak subyektif adalah suatu wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya.

Hak-hak subyektif yang diakui oleh yurisprudensi adalah:

- (i) Hak-hak perorangan, seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;
- (ii) Hak-hak atas harta kekayaan seperti hak-hak kebendaan dan hak-hak mutlak lainnya.

**b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat**

Menurut terminologi hukum dewasa ini, kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban yang didasarkan pada hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Menurut rumusan perbuatan melawan hukum diatas, yang dimaksud dengan kewajiban hukum adalah kewajiban menurut undang-undang. Kewajiban hukum ditafsirkan dalam arti sempit, karena rumusan Hoge Raad mengenai perbuatan melawan hukum diambil alih dari rencana Undang-Undang tahun 1913, dimana ditafsirkan bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat sebagai bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang.

**c. Bertentangan dengan kesusilaan**





Merupakan norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma-norma hukum.

**d. Bertentangan dengan keputusan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain...dst...**

**Dapat dianggap bertentangan dengan keputusan adalah:**

- (i) Perbuatan yang sangat merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak**
- (ii) Perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya terhadap orang lain, di mana menurut manusia yang normal hal tersebut harus diperhatikan.**

#### **Unsur Kesalahan**

“...syarat kesalahan ini dapat diukur dengan secara objektif dan subjektif. Secara objektif harus dapat dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat. Secara subjektif kita harus meneliti, apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya.”

#### **Unsur Kerugian**

“... Kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa:

**a. Kerugian materiil**

Kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh.

**b. Kerugian idliil**

Perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat idliil: ketakutan, sakit, kehilangan kesenangan hidup.”

#### **Unsur Hubungan Kausal Antara Perbuatan Melawan Hukum Dengan Kerugian**

“Menurut Vollmar: Terdapat hubungan kausal, jika kerugian menurut aturan pengalaman secara layak merupakan akibat yang dapat diharapkan akan timbul dari perbuatan melawan hukum.”

97. Bahwa jika dikaitkan dengan teori perbuatan melawan hukum di atas dengan fakta-fakta dalam Gugatan Rekonsensi, maka terbukti PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGUGAT KONPENSII telah



melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*),  
sebagaimana penjelasan di bawah ini:

**Unsur Perbuatan Yang “Melawan Hukum”**

**a. Melanggar hak orang lain**

Perbuatan PARA TERGUGAT REKONPENSII/ PARA PENGGUGAT KOMPENSI yang mengajukan Gugatan Kompensi Aquo dengan alasan yang tidak relevan serta mengada-ada terbukti merupakan penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*) dan oleh karena itu telah melanggar hak-hak serta merugikan PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KOMPENSI III yang akan menerima success fee dari TURUT TERGUGAT I REKONPENSII /TERGUGAT I KOMPENSI atas lelang eksekusi yang dimohonkannya melalui KPKNL Jakarta II serta harus mengeluarkan biaya untuk menyewa jasa hukum/Advokat termasuk semua biaya-biaya yang berkaitan dengan jasa advokat.

**b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat**

- PARA TERGUGAT REKONPENSII/ PARA PENGGUGAT KOMPENSI selaku Pengurus PT. Purnama Kertasindo/Debitor berkewajiban untuk menghormati perjanjian-perjanjian kredit dan perjanjian jaminan yang telah dibuat antara TURUT TERGUGAT I REKONPENSII/TERGUGAT I KOMPENSI dengan PT. Purnama Kertasindo/Debitor;

- Bahwa namun sebaliknya, pada tanggal 21 September 2023, PARA TERGUGAT REKONPENSII/ PARA PENGGUGAT KOMPENSI dengan itikad buruk justru mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menghalang-halangi hak TURUT TERGUGAT I REKONPENSII /TERGUGAT I KOMPENSI untuk mengeksekusi Aset Jaminan yang dipegangnya guna mengambil pelunasan pembayaran atas pinjaman PT. Purnama Kertasindo/Debitor melalui lelang sebagaimana daitur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan, sehingga merugikan PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KOMPENSI III karena tidak dapat menerima success fee sesuai SPK dari TURUT TERGUGAT I REKONPENSII/TERGUGAT I KOMPENSI;

**c. Bertentangan dengan kepatutan**

Halaman 110 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Tindakan PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI yang secara sengaja dan dengan itikad buruk mengajukan Gugatan Kompensi Aquo untuk kepentingan pribadi dengan tujuan hanya untuk menghalang-halangi hak TURUT TERGUGAT REKONPENSI I/TERGUGAT KONPENSI I sebagai Pemegang Jaminan guna mengambil pelunasan pembayaran atas pinjaman PT. Purnama Kertasindo/Debitor jelas-jelas merupakan suatu bentuk penyalahgunaan upaya hukum (*misbruik van recht*) dan bertentangan dengan kepatutan dalam kehidupan masyarakat yang beradab.

**Unsur Kesalahan**

Niat PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI yang bersekongkol untuk mengajukan Gugatan Kompensi Aquo yang bertujuan hanya untuk menghindari kewajiban hukum PT. Purnama Kertasindo/Debitor dimana PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI adalah sebagai Pengurus didalamnya;

**Unsur Kerugian**

Tindakan PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI telah **menimbulkan kerugian baik secara materiil dan immateriil.**

**Unsur Hubungan Kausal Antara Perbuatan Melawan Hukum Dengan Kerugian**

Tindakan PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI yang menyalahgunakan hak-nya (*misbruik van recht*) jelas memiliki hubungan sebab akibat (*conditio sine qua non*) dengan kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI III;

**XII. KERUGIAN PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI III**

98. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI, sebagaimana telah diuraikan di atas, PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI III telah mengalami kerugian sebagai berikut:

**a) KERUGIAN MATERIIL:**

Bahwa terhadap Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI,

Halaman 111 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



mengakibatkan PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI III telah menderita kerugian materiil sebesar **Rp. 1. 293.125.000 (satu milyar dua ratus sembilan puluh tiga juta seratus dua puluh lima ribu Rupiah)**, dengan rincian sebagai berikut :

1. Kerugian dari hilangnya Succes Fee yang seharusnya didapatkan sebesar 1.75% dari harga terbentuk dalam lelang atau setidaknya dari harga limit yang dimohonkan oleh TURUT TERGUGAT I REKONPENSI/TERGUGAT I KONPENSI yaitu sebesar Rp. 16.750.000.000,- berdasarkan Surat Perintah Kerja Nomor : S.2023.1597/VII/DIR RISK MGMT-SME & Consumer Collection tertanggal 11 Juli 2023 perihal Surat Perintah Kerja sebesar **Rp. 293.125.000 (dua ratus sembilan puluh tiga juta seratus dua puluh lima ribu Rupiah)**; dan
2. Kerugian dari biaya yang dikeluarkan untuk Jasa Hukum dari Kuasa Hukum PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI III yang berkaitan dengan Gugatan Kompensi Aquo di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebesar **Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar Rupiah)**;

**b) KERUGIAN IMATERIIL:**

Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI III juga telah mengalami kerugian imateriil karena rusaknya citra, nama baik dan reputasi PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI III di mata perbankan, balai lelang, kalangan pebisnis dan publik yang tidak bisa dinilai secara materi, namun demi untuk memenuhi ketentuan hukum acara yang berlaku dan kepastian hukum, PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI III menuntut PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI untuk membayar kerugian immaterial secara tanggung renteng maupun sendiri-sendiri sebesar **Rp.9.000.000.000,00 (Sembilan miliar Rupiah)**.

**XIII. PERMOHONAN SITA JAMINAN**

99. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan Rekonpensi Aquo tidak sia-sia, maka PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI III mereservir hak-haknya untuk meletakkan Sita Jaminan atas harta benda PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI yang rinciannya akan kami ajukan secara terpisah dari Gugatan Rekonpensi Aquo.

*Halaman 112 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst*



**XIV. TUNTUTAN PUTUSAN SERTA MERTA (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*)**

100. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi Aquo didasarkan pada bukti-bukti otentik dan fakta-fakta hukum yang telah terbukti kebenarannya, sehingga cukup beralasan apabila putusan dalam perkara a quo dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, meskipun ada upaya hukum Verzet/Perlawanan, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali;

101. Bahwa guna mencegah kerugian-kerugian yang lebih besar pada PENGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ III sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum PARA TERGUGAT REKONPENSİ/PARA PENGUGAT KONPENSİ sebagaimana diuraikan di atas, maka PENGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ III mohon agar PARA TERGUGAT REKONPENSİ/PARA PENGUGAT KONPENSİ dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ III masing-masing sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh PENGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ III jika PARA TERGUGAT REKONPENSİ/PARA PENGUGAT KONPENSİ tidak melaksanakan isi Putusan Aquo (Dalam Rekonpensi), terhitung sejak Putusan Aquo (Dalam Rekonpensi) diucapkan sampai dengan PARA TERGUGAT REKONPENSİ/PARA PENGUGAT KONPENSİ melaksanakan Putusan Aquo (Dalam Rekonpensi);

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas PENGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ III dengan ini memohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo dapat memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM KONPENSİ**

**DALAM EKSEPSİ :**

1. Menerima Eksepsi **TERGUGAT III** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan **PARA PENGUGAT** tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**DALAM PROVISI :**

Menolak Permohonan Provisi **PARA PENGUGAT** untuk seluruhnya;

Halaman 113 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst





## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menolak permohonan sita jaminan dari PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
4. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

## **DALAM REKONPENS**

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Rekonsensi yang PENGGUGAT REKONPENS I / TERGUGAT KONPENS I III untuk Seluruh nya;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT REKONPENS I/ PARA PENGGUGAT KONPENS I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT REKONPENS I/ TERGUGAT KONPENS I III;
3. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENS I/ PARA PENGGUGAT KONPENS I untuk membayar ganti rugi materiil kepada PENGGUGAT REKONPENS I/ TERGUGAT KONPENS I III sebesar Rp. 1.293.125.000 (satu milyar dua ratus sembilan puluh tiga juta seratus dua puluh lima ribu Rupiah);
4. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENS I/ PARA PENGGUGAT KONPENS I untuk membayar ganti rugi kerugian Immateriil kepada PENGGUGAT REKONPENS I/ TERGUGAT KONPENS I III sebesar **Rp.9.000.000.000,00 (Sembilan miliar Rupiah)**;
5. Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta kekayaan milik PARA TERGUGAT REKONPENS I/ PARA PENGGUGAT KONPENS I yang bukan termasuk Aset Jaminan yang diberikan kepada TURUT TERGUGAT REKONPENS I/ TERGUGAT KONPENS I I;
6. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENS I/ PARA PENGGUGAT KONPENS I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) setiap hari keterlambatan PARA TERGUGAT REKONPENS I/ PARA PENGGUGAT KONPENS I melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaarbijvoorraad*);

## **DALAM KONPENS I DAN REKONPENS I**

Halaman 114 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGUGAT KONPENSI untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban dan Turut Tergugat juga tidak pernah hadir lagi dipersidangan setelah menyerahkan Surat Kuasa;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Replik secara online tertanggal 23 April 2024 dan atas replik dari Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat III telah mengajukan Duplik secara online masing-masing tertanggal 30 April 2024 sedangkan untuk Tergugat II tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan mengadili secara absolut (Kompetensi Absolut) tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor : 628/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst tanggal 25 Juni 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi menyangkut kewenangan mengadili secara Absolut dari Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang memeriksa dan mengadili perkara nomor 628/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst;
3. Memerintahkan Para Pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara perdata nomor 628/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil gugatannya, Para Penggugat tidak mengajukan bukti surat walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu namun dipersidangan Para Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama :

**1. Saksi Rosmala**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi merupakan karyawan dari PT. Purnama Kertasindo sejak Tahun 2014 dengan posisi admin;
- Bahwa PT. Purnama Kertasindo telah mengalami penurunan pendapatan sejak Pandemic Covid 19;
- Bahwa kerugian PT. Purnama Kertasindo sejak dilakukan lelang eksekusi jaminan sebesar Rp. 15.500.000.000,- (lima belas juta lima ratus juta rupiah), namun tidak mengetahui kerugiannya dalam bentuk apa, hanya mendengar PT. Purnama Kertasindo sedang mengalami kerugian usaha karena sedang sepi;

Halaman 115 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



- Bahwa Saksi mengenal Bpk. Nogo Boedi Soegiarto dan Ibu Hajjah Jubaedah karena merupakan bos di tempat saksi bekerja, masing-masing jabatannya merupakan Direktur dan Komisaris;
- Bahwa Saksi mengetahui PT. Purnama Kertasindo memiliki hutang kepada Bank Maybank, namun tidak mengetahui kondisi pembayarannya;
- Bahwa Saksi tau PT. Purnama Kertasindo telah menunggak dalam melakukan pembayaran kepada Bank Maybank sejak Pandemi Covid 19 karena usaha PT. Purnama Kertasindo sudah sepi sejak 2019 sampai dengan sekarang;
- Bahwa sebelum Pandemi Covid 19 total karyawan PT. Purnama Kertasindo sekitar 80 orang, saat ini hanya sekitar 40 orang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai perjanjian hutang antara PT. Purnama Kertasindo dengan Bank Maybank dan tidak mengetahui mengenai hak tanggungan atas aset milik Para Penggugat;

**2. Saksi Muhammad Ali Ridaud**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi merupakan karyawan dari PT. Purnama Kertasindo sejak Tahun 2012 dengan posisi admin;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui adanya lelang yang dilakukan oleh Maybank berdasarkan Surat Pemberitahuan Lelang;
- Bahwa susunan pengurus PT. Purnama Kertasindo adalah Bpk. Nogo Boedi Soegiarto selaku Direktur dan Ibu Hajjah Jubaedah selaku Komisaris;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai perjanjian hutang antara PT. Purnama Kertasindo dengan Maybank maupun dengan pihak lainnya;

Menimbang, bahwa atas keterangan dari kedua saksi dari Para Penggugat tersebut, Para Penggugat, Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi meterai secukupnya serta telah disesuaikan dengan pembandingnya dipersidangan sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor : 35 tertanggal 21 Maret 2017, diberi tanda bukti T.I – 1;

*Halaman 116 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akad Line Fasilitas Pembiayaan Musyarakah IB (Badan Hukum) Nomor : 36 tertanggal 21 Maret 2017, diberi tanda bukti T.I – 2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Syarat dan Ketentuan Umum Perjanjian Kredit (Debitur Badan Usaha) Nomor : 0143/SKU/CDU2/17 tanggal 21 Maret 2017, diberi tanda bukti T.I – 3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Perpanjangan Perjanjian Kredit (Pinjaman Rekening Koran) Nomor : 143/PpjPK/CDU4/19 tanggal 24 April 2019, diberi tanda bukti T.I – 4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Perpanjangan Akad Pembiayaan (Fasilitas Line Musyarakah) Nomor : 142/PpjMusy/CDU4/19 tanggal 24 April 2019, diberi tanda bukti T.I – 5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 173/Desa Gelora Luas 1.163 M2, diberi tanda bukti T.I – 6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 1010/2017, tertanggal 17 April 2017, diberi tanda bukti T.I – 7;
8. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan I No. S.2020.589/Presdir-Community Distribution-Reg Jakarta Timur-KC Bekasi tertanggal 10 Januari 2020, diberi tanda bukti T.I – 8;
9. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan II No. S.2020.024/Presdir-Community Distribution-Reg Jakarta Timur-KC Bekasi, tertanggal 22 Januari 2020, diberi tanda bukti T.I – 9;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan III No. S.2020.070/Presdir-Community Distribution-Reg Jakarta Timur-KC Bekasi, tertanggal 24 Februari 2020, diberi tanda bukti T.I – 10;
11. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan I No.S.2022.2753/IX/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection, tertanggal 15 September 2022, diberi tanda bukti T.I – 11;
12. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan II No.S.2022.2804/IX/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection, tertanggal 23 September 2022, diberi tanda bukti T.I – 12;
13. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan III No.S.2022.2852/X/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection, tertanggal 03 Oktober 2022, diberi tanda bukti T.I – 13;
14. Fotokopi dari printout Surat Penetapan Jadwal Leang Nomor : S-1152/KNL.0702/2023 tanggal 30 Maret 2023, diberi tanda bukti T.I – 14;

Halaman 117 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



15. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. S.2023.839/III/DIR RISK MGMT – SME & Consumer/Jakarta tanggal 31 Maret 2023, diberi tanda bukti T.I – 15;
16. Fotokopi dari printout Surat Penetapan Jadwal Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan PT. Bank Maybank Indonesia Tbk. SME & Consumer Collection Debitur PT. Purnama Kertasindo, Nomor : S-2246/KNL.0702/2023 tertanggal 9 Juni 2023, diberi tanda bukti T.I – 16;
17. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. S.2023.1321/VI/DIR RISK MGMT – SME & Consumer/Jakarta, tanggal 12 Juni 2023, diberi tanda bukti T.I – 17;
18. Fotokopi dari printout Surat Penetapan Jadwal Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, Nomor : S-3113/KNL.0702/2023 tanggal 16 Agustus 2023, diberi tanda bukti T.I -18;
19. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No.S.2023.1991/VIII/MBI/DIR RISK MGMT – SLC, tanggal 18 Agustus 2023, diberi tanda bukti T.I – 19;
20. Fotokopi dari printout Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas : 10586/2023 tertanggal 03 Mei 2023, diberi tanda bukti T.I – 20;
21. Fotokopi sesuai dengan aslinya Laporan Penilaian Aset “Gudang” Milik PT. Purnama Kertasindo, Debitur PT. Purnama Kertasindo, terletak di Jalan Palmerah Barat No. 141 Kelurahan Gelora Kecamatan Tanah Abang Kota Jakarta Pusat, diberi tanda bukti T.I – 21;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I menyatakan tidak mengajukan saksi maupun Ahli walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi meterai secukupnya serta telah disesuaikan dengan pembandingnya dipersidangan sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dari PT Maybank Indonesia kepada KPKNL Jakarta II Nomor S.2023. 1598/VII/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection, tanggal 11 Juli 2023, diberi tanda bukti T.II – 1;
2. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor : 88/Reg-Btl/2023 tanggal 27 September 2023, diberi tanda bukti T.II – 2;

*Halaman 118 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst*





3. Fotokopi dari printout Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diberi tanda bukti T.II – 3;

4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan No.S.2023.1599/VII/DIR RISK MGMT – SME & Consumer Collection tertanggal 11 Juli 2023, diberi tanda bukti T.II – 4;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat II menyatakan tidak mengajukan saksi maupun Ahli walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti yang masing-masing telah diberi tanda bukti sebagai berikut dibawah ini :

1. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa No. S.2023.1603/VII/DIR RISK MGMT-SME & Consumer Collection tertanggal 11 Juli 2023, diberi tanda bukti T.III – 1a;

2. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan Kerja (SPK) No. S.2023.1597/VII/DIR RISK MGMT-SME & Consumer Collection tertanggal 11 Juli 2023, diberi tanda bukti T.III – 1b;

3. Fotokopi dari printout Surat Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk, SME & Consumer Collection an PT. Purnama Kertasindo Nomor : S-3113/KNL.0702/2023 tertanggal 16 Agustus 2023, diberi tanda bukti T.III – 2;

4. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Pembatalan Lelang No. 88/Reg-Btl/2023 tertanggal 27 September 2023, diberi tanda bukti T.III – 3;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat III menyatakan tidak mengajukan saksi maupun Ahli walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat III telah mengajukan kesimpulan secara online masing-masing pada tanggal 13 Agustus 2024 sedangkan Para Penggugat dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulan secara online masing-masing pada tanggal 20 Agustus 2024;

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;

Halaman 119 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**Dalam Provisi:**

Menimbang, bahwa didalam gugatannya Para Penggugat, telah mengajukan permohonan provisi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa untuk mencegah **PARA TERGUGAT** dan siapapun yang ditunjuk / yang diberikan kuasa oleh **PARA TERGUGAT** melakukan tindakan-tindakan atas agunan jaminan yang menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi **PARA PENGGUGAT** sebagai pemilik yang berhak atas tanah tersebut, maka **PARA PENGGUGAT** memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memutus Putusan Provisi sebagai berikut :

1. Memerintahkan **TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III** untuk status *a quo* tidak melakukan perbuatan apapun atas tanah milik **PARA PENGGUGAT** dalam perkara ini dan untuk tidak melakukan pengurusan dan tidak melakukan perbuatan pengalihan hak, baik bentuk-bentuk perjanjian jual beli, akta jual beli, atau tidak menjaminkan atau tidak menjadikan tanah dan bangunan tersebut sebagai agunan kepada pihak manapun dan juga perjanjian dalam bentuk apapun sampai putusan dalam perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Geweijdsde*) atas tanah milik **PARA PENGGUGAT** berupa sebidang tanah seluas 1.163 m<sup>2</sup> yang seluruhnya meliputi juga bangunan dan atau yang tertanam diatas bidang-bidang tanah tersebut yang dapat dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bidang tanah tersebut, yang terletak di Jalan Palmerah Barat No. 141, Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat.

2. Menghukum **PARA TERGUGAT** secara tanggung renteng untuk membayar denda sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) per hari setiap kali salah satu atau seluruh dari **PARA TERGUGAT** tidak melaksanakan baik sebagian atau seluruhnya isi dari putusan provisi ini.

- Bahwa gugatan dalam perkara ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik dan fakta-fakta hukum yang kuat sehingga cukup beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Vooerbaar Bij Voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun perlawanan (*Verzet*);

Halaman 120 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk berkenan;

1. Mengabulkan permohonan provisi **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Memerintahkan **PARA TERGUGAT** untuk status a quo atau tidak melakukan perbuatan apapun atas tanah milik **PARA PENGGUGAT** dalam perkara ini dan untuk tidak melakukan pengurusan dan tidak melakukan perbuatan pengalihan hak, baik bentuk-bentuk perjanjian jual beli, akta jual beli atau tidak menjaminkan atau tidak menjadikan tanah tersebut sebagai agunan kepada pihak manapun dan juga perjanjian dalam bentuk apapun sampai putusan dalam perkara a quo berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Geweijdsde*) atas tanah milik **PARA PENGGUGAT**.
3. Menghukum **PARA PENGGUGAT** secara tanggung renteng untuk membayar denda sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) per hari setiap kali salah satu atau seluruh **PARA TERGUGAT** tidak melaksanakan baik sebagian atau seluruhnya isi dari putusan provisi ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim mencermati tuntutan provisi yang diajukan oleh Para Penggugat pada point 1 sampai dengan point 3, Majelis hakim berpendapat bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh Para Penggugat sudah menyangkut pokok perkara, sehingga Majelis hakim berpendapat tuntutan provisi yang diajukan Para Penggugat haruslah di tolak untuk seluruhnya;

### DALAM KONPENSI:

#### Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Tergugat I, selain mengajukan eksepsi menyangkut kewenangan mengadili secara absolut, Tergugat I juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat telah menggabungkan fakta-fakta hukum yang telah terjadi sehingga menyebabkan obyek sengketa dalam gugatan a quo menjadi kabur dan tidak jelas;
2. Bshwa gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas karena telah mencampur adukan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa gugatan Para Pengggat kurang pihak;

Halaman 121 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa gugatan diajukan berdasarkan motif dan itikad buruk demi memperoleh keuntungan pribadi;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Para Penggugat telah di singkirkan dengan telah dibatalkannya lelang obyek sengketa a quo ( gugatan peremptoria);
2. Bahwa gugatan Penggugat obscure liebel karena gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan secara rinci perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Tergugat III, telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai dasar / alasan hukum dalam mengajukan gugatan a quo;
2. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang kurang pihak karena seharusnya kantor jasa penilai public Pung,s Zulkarnain dan Rekan serta PT Purnama Kertasindo/Debitur yang menilai asset jaminan sebagai pihak dalam gugatan a quo;
3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kabur atau tidak jelas karena posita dan petitum tidak saling mendukung;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan menganalisa seluruh eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa segala hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut, seluruhnya telah menyentuh pokok perkara dimana untuk membuktikannya, Majelis Hakim harus menilai bukti-bukti yang diajukan oleh Para pihak, sehingga eksepsi dari Tergugat I,Tergugat II dan Tergugat III haruslah di tolak untuk seluruhnya;

### **Dalam Pokok Perkara :**

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Para Penggugat tersebut, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat memohon agar menyatakan Tergugat I,II dan III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Para Penggugat, menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan pada tanggal 27 September 2023, atas

Halaman 122 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

#### 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)



sebidang tanah seluas 1.163 m<sup>2</sup> yang seluruhnya meliputi juga bangunan dan atau yang tertanam diatas bidang-bidang tanah tersebut yang dapat dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bidang tanah tersebut, yang terletak di Jalan Palmerah Barat No. 141, Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti kerugian segera secara tanggung renteng, secara tunai dan sekaligus kepada Para Penggugat, baik materiil maupun imateriil;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Para Penggugat tersebut diatas, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang sudah diakui;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya tersebut, Para Penggugat tidak mengajukan bukti surat namun dipersidangan Para Penggugat telah mengajukan saksi - saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah yang masing-masing Bernama : Rosmala dan Muhamma Ali Ridaud sedangkan untuk mempertahankan dalil-dalil jawabannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda TI-1 sampai dengan TI-21, Tergugat II telah mengajukan bukti surat bertanda TII-1 sampai dengan TII-4 dan untuk Tergugat III telah mengajukan bukti surat yang bertanda TIII-1a sampai dengan TIII-3;

Menimbang, bahwa apabila Majelis Hakim mencermati gugatan Para Penggugat maka dapat disimpulkan bahwa Para Penggugat keberatan terkait permohonan lelang eksekusi atas agunan Tergugat I ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Jakarta dengan nilai limit yang dianggap terlalu kecil oleh Para Penggugat sebesar Rp. 16.500.000.000.- (Enam belas milyar lima ratus ribu rupiah) dan tidak sesuai dengan NJOP sebagaimana dalam surat pemberitahuan eksekusi lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 27 September 2023 dengan sistim lelang tertutup sehingga merugikan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum lebih jauh mempertimbangkan mengenai pelaksanaan pelelangan tersebut, Majelis hakim akan mempertimbangkan apakah terdapat hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Para Tergugat serta Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan Para Penggugat bahwa Penggugat I adalah sebagai Direktur utama PT Purnama Kertasindo, Penggugat II adalah sebagai Komisaris PT Purnama Kertasindo, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V adalah sebagai pemilik angunan Kredit pada PT Bank Maybank Indonesia;

Halaman 123 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang bertanda TI-1 berupa akta perjanjian kredit No. 35, tanggal 21 Maret 2017, dimana berdasarkan bukti surat tersebut diatas, diperoleh fakta bahwa Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit kepada PT Purnama Kertasindo, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akta pendirian No. 2, tanggal 7 Juni 2012, hal mana berdasarkan akta perubahan terakhir No. 60, tanggal 30 Oktober 2018, Direktur utama PT Purnama Kertasindo adalah Nogo Boedi Soegiarto yang dalam hal ini adalah Penggugat I adalah sebesar Rp. 6.500.000.000.- (Enam milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda TI-2 berupa Akad Line Fasilitas Pembiayaan Musyarakah IB No. 36, tanggal 21 Maret 2017, diperoleh fakta bahwa nasabah atas nama Tuan Budi Haryanto dalam hal ini Penggugat III selaku pemilik angunan kredit telah mengajukan permohonan kepada Tergugat I untuk memperoleh fasilitas musyarakah Line (PPB) sebesar Rp. 13.500.000.000,- (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah) berdasarkan prinsip musyarakah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat antara PT Purnama Kertasindo / Para Penggugat dan Tergugat I mempunyai hubungan hukum dalam hal pemberian fasilitas kredit dari Tergugat I kepada PT Purnama Kertasindo;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang bertanda TI-3 berupa syarat dan ketentuan umum No. 0143/SKU/CDU2/17, tanggal 21 Maret 2017, diperoleh fakta bahwa PT Purnama Kertasindo / Para Penggugat telah mengajukan permohonan guna mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I dan PT Purnama Kertasindo / Para Penggugat juga telah mengetahui konsekwensi adanya kelalaian apabila tidak menyelesaikan pembayaran kredit tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda TI-6 berupa sertifikat guna bangunan nomor 173/Gelora dan bukti surat bertanda TI-7 berupa sertifikat hak tanggungan No. 1010/2017, tertanggal 17 April 2017, dimana berdasarkan kedua bukti surat tersebut diatas, diperoleh fakta bahwa Para Penggugat telah menjaminkan salah satu obyek jaminan atas fasilitas kredit yang telah diterima oleh PT Purnama Kertasindo dan obyek jaminan tersebut telah dibebankan hak tanggungan berdasarkan sertifikat hak tanggungan peringkat pertama No. 10/10/2017, tanggal 17 April 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda TI-5 berupa perpanjangan perjanjian kredit No.142/PpjMusy/CDU4/19, tanggal 24 April 2019

Halaman 124 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



dan bukti surat bertanda TI-4 berupa perpanjangan perjanjian kredit No.143/PpjMusy/CDU4/19, tanggal 24 April 2019, dimana berdasarkan kedua bukti surat sebagaimana tersebut diatas, diperoleh fakta bahwa Para Penggugat sudah 2 (dua) kali melakukan perpanjangan perjanjian kredit;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda TI-8 sampai dengan TI-13 berupa surat peringatan I sampai dengan surat peringatan III diperoleh fakta bahwa Tergugat I telah melakukan teguran melalui surat peringatan / teguran kepada PT Purnama Kertasindo (Para Penggugat) tertanggal 10 Januari 2020, tertanggal 22 Januari 2020, tertanggal 24 Februari 2020, tertanggal 15 September 2022, tertanggal 23 September 2022 dan tertanggal 03 Oktober 2022, agar PT Purnama Kertasindo segera melaksanakan kewajiban pembayaran seluruh tunggakan fasilitas kredit kepada Tergugat I berdasarkan perjanjian kredit;

Menimbang, bahwa oleh karena PT Purnama Kertasindo selaku Debitur telah lalai melaksanakan kewajibannya maka Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk mendapatkan pelunasan atas utang milik PT Purnama Kertasindo dengan cara melakukan lelang eksekusi obyek jaminan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda bertanda TIII-1a berupa surat kuasa nomor : S.2023.1603/VII/DIR RISK MGMT-SME & Consumer Collection, tertanggal 11 Juli 2023, dimana berdasarkan bukti surat tersebut diatas, diperoleh fakta bahwa Tergugat III dalam hal ini PT Graha Auctionindo telah menerima Kuasa dari Tergugat I yaitu diberikan wewenang untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka kegiatan Pra Lelang antara lain menginventarisir, meneliti dokumen, menyiapkan, menyimpan, memamerkan, melakukan penilaian, memasarkan obyek yang akan dilelang, memasang iklan atau mengumumkan diberbagai media, menghadap siapa saja dan dimana saja yang diperlukan termasuk tetapi tidak terbatas pada Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang berwenang, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan instansi terkait lainnya serta melakukan segala tindakan hukum lainnya yang perlu dan berguna untuk dapat melaksanakan maksud pemberian Kuasa ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda TI-14 sampai dengan TI-17 berupa penetapan jadwal lelang, surat pemberitahuan lelang eksekusi hak tanggungan, diperoleh fakta bahwa obyek jaminan telah dilaksanakan beberapa kali lelang eksekusi namun tidak ada peminat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda TIII-1b berupa surat perintah kerja (SPK) nomor : S.2023.1597/VII/DIR RISK MGMT-SME & Consumer Collection, tertanggal 11 Juli 2023, dimana dalam bukti surat tersebut diperoleh fakta bahwa dari Tergugat I telah mengirim surat perintah kerja (SPK) kepada Tergugat III, yang menyatakan bahwa sehubungan dengan Tergugat I akan melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan Debitur PT Purnama Kertasindo maka Tergugat I menugaskan Tergugat III untuk melaksanakan pekerjaan Pra lelang hak tanggungan atas jaminan berupa Gudang di Jl. Palmerah Barat dengan syarat dan kondisi sebagaimana lengkap dalam surat perintah kerja tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda TII-1 berupa permohonan penetapan jadwal lelang ulang tertanggal 11 Juli 2023, Nomor : S.2023.1597/VII/DIR RISK MGMT-SME & Consumer Collection, dimana berdasarkan bukti surat sebagaimana tersebut diatas, diperoleh fakta bahwa Tergugat I telah mengirim surat kepada Tergugat II dalam hal ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II untuk memberikan penetapan hari, tanggal jadwal lelang ulang atas obyek jaminan : Debitur : PT Purnama Kertasindo, Jenis jaminan : Gudang, keterangan jaminan : sebidang tanah seluas 1.163 meter persegi, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri / tertanam diatasnya sesuai sertifikat hak guna bangunan nomor : 173 / Gelora terdaftar atas nama : 1. Hajjah Jubaedah, 2. Budi Haryanto, 3. Nogo Boedi Soegiarto, 4. Febriyana Purnama, 5. Ardent Budi Kusumo, yang terletak di jalan Palmerah Barat No. 14 kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang Kota Administrasi Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa atas surat dari Tergugat I tersebut, maka berdasarkan bukti surat bertanda TIII-2 berupa surat dari Tergugat II tertanggal 16 Agustus 2023 Nomor : S-3113/KNL.0702/2023, perihal jadwal lelang eksekusi hak tanggungan PT Bank Maybank Indonesia, Tbk SME & consumer Collection atas nama PT Purnama Kertasindo, diperoleh fakta bahwa pelaksanaan lelang dengan jenis penawaran lelang secara tertutup melalui internet (Closed Bidding) akan dilaksanakan pada tanggal 27 September 2023, dengan batas akhir penawaran jam 10.30 wib ( sesuai waktu server aplikasi lelang internet), tempat lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II, Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10 Senen, Jakarta Pusat, penetapan pemenang setelah batas akhir penawaran;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang bertanda TIII-3 dan bukti surat yang sama diajukan oleh Tergugat II yang telah diberi tanda TII-2

Halaman 126 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa surat pernyataan pembatalan lelang No. 88/Reg-Btl/2023, tanggal 27 September 2023, dimana berdasarkan bukti surat sebagaimana tersebut diatas diperoleh fakta bahwa dalam surat pernyataan tersebut dinyatakan bahwa pelaksanaan lelang dengan jenis penawaran lelang secara tertutup melalui internet (Closed Bidding), akan dilaksanakan pada tanggal 27 September 2023, tempat lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II, Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10 Senen, Jakarta Pusat, obyek lelang sebidang tanah seluas 1.163 meter persegi, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri / tertanam diatasnya sesuai sertifikat hak guna bangunan nomor : 173/Gelora terdaftar atas nama : 1. Hajjah Jubaedah, 2. Budi Haryanto, 3. Nogo Boedi Soegiarto, 4. Febriyana Purnama, 5. Ardento Budi Kusumo, yang terletak di jalan Palmerah Barat No. 14, Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang Kota Administrasi Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta **dibatalkan** karena legalitas formal subyek dan obyek lelang tidak terpenuhi, laporan penilaian telah daluarsa pertanggal 30 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana tersebut diatas, dapat dilihat bahwa pelaksanaan lelang atas obyek jaminan yang akan dilaksanakan pada tanggal 27 September 2023, dibatalkan karena legalitas formal subyek dan obyek lelang tidak terpenuhi, laporan penilaian telah daluarsa pertanggal 30 Agustus 2023, sehingga didapat fakta bahwa pada kenyataannya pelaksanaan lelang sebagaimana yang di dalilkan oleh Para Penggugat pada petitum point 3 dengan bunyi petitum, batal demi hukum atau setidaknya tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dilaksanakan pada tanggal 27 September 2023, belum dapat dilaksanakan karena legalitas formal subyek dan obyek lelang tidak terpenuhi, laporan penilaian telah daluarsa pertanggal 30 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas, Majelis hakim berpendapat karena belum dilaksanakan lelang eksekusi terhadap hak tanggungan, sertifikat hak guna bangunan nomor : 173/Gelora, maka gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

### Dalam Rekonpensi:

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

Halaman 127 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

#### 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 dalam jawabannya, Tergugat III telah mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya adalah meminta agar menyatakan Para Tergugat Rekonsensi / Para Penggugat Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonsensi / Tergugat III Kompensi, menghukum Para Tergugat Rekonsensi / Para Penggugat Kompensi untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat Rekonsensi/ Tergugat III Kompensi sebesar Rp. 1. 293.125.000 (satu milyar dua ratus sembilan puluh tiga juta seratus dua puluh lima ribu Rupiah), menghukum Para Tergugat rekonsensi/ Para Penggugat Kompensi untuk membayar ganti rugi kerugian Immateriil kepada Penggugat Rekonsensi / Tergugat III kompensi sebesar Rp.9.000.000.000,00 (Sembilan miliar Rupiah), meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta kekayaan milik Para Tergugat Rekonsensi /Para Penggugat Kompensi yang bukan termasuk Aset Jaminan yang diberikan kepada Turut Tergugat Rekonsensi/ Tergugat Kompensi I;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil – dalil gugatan rekonsensinya, Penggugat dalam rekonsensi / Tergugat III dalam kompensi telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi meterai secukupnya serta telah di cocokkan dengan pembandingnya dipersidangan sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai asli surat permohonan bantuan hukum penanganan perkara No. 628/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst, tanggal 21 September 2023 di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tertanggal 3 Oktober 2023, diberi tanda PR-1;
2. Fotocopy sesuai Salinan resmi Putusan Nomor : 642 K/Pdt/2022, diberi tanda PR-2;

Menimbang, bahwa atas gugatan Rekonsensi dari Penggugat rekonsensi / Tergugat III Kompensi, Para Tergugat rekonsensi / Para Penggugat kompensi telah mengajukan bukti surat yang sama dalam gugatan kompensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan kompensi telah dinyatakan tidak dapat diterima dan gugatan rekonsensi hanyalah bersifat assesoir atau sebagai tambahan yang mengikuti gugatan pokok maka gugatan rekonsensipun haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (vide Putusan Mahkamah Agung tertanggal 15 Januari 1998, Nomor : 913 K/Pdt/1995), sehingga bukti surat yang diajukan oleh Penggugat rekonsensi / Tergugat III Kompensi tidak perlu lagi untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan rekonsensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 128 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

#### 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

## Dalam Kompensi dan Rekompensi:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan kompensi dinyatakan tidak dapat diterima dan gugatan Rekompensipun dinyatakan tidak dapat diterima maka Para Penggugat kompensi / Para Tergugat rekompensi berada di pihak yang dikalahkan maka Para Penggugat kompensi / Para Tergugat rekompensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang akan dicantumkan dalam amar putusan;

Memperhatikan pasal 1365 KUHPdata, Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang serta Peraturan Perundang - undangan yang bersangkutan khususnya yang menyangkut penyelesaian perkara ini;

## MENGADILI :

### Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Para Penggugat;

### Dalam Kompensi:

#### Dalam Eksepsi:

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

### Dalam pokok perkara :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

### Dalam Rekompensi:

- Menyatakan gugatan rekompensi yang diajukan oleh Penggugat rekompensi / Tergugat III Kompensi tidak dapat diterima;

### Dalam kompensi dan rekompensi :

- Menghukum Para Penggugat dalam Kompensi / Para Tergugat dalam Rekompensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 912.000,- (sembilan ratus dua belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Senin, tanggal 2 September 2024, oleh kami, Betsji Siske Manoe, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Heneng Pujadi, S.H., M.H. dan Dennie Arsan Fatrika, S.H., M.H. masing-masing sebagai

Halaman 129 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

#### 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

Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst tanggal 20 Desember 2023, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 9 September 2024, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Lydia Merry Baginda, S.H., M.H., Panitera Pengganti, serta disampaikan secara e-litigasi melalui System Informasi Pengadilan kepada Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat, telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Heneng Pujadi, S.H., M.H.

Betsji Siske Manoe, S.H., M.H.

TTD

Dennie Arsan Fatrika, S.H., M.H..

Panitera Pengganti,

TTD

Lydia M. Baginda, S.H.,M.H.

### Rincian biaya :

Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
Biaya Proses	:	Rp.	300.000,-
Redaksi	:	Rp.	10.000,-
Materai	:	Rp.	10.000,-
Panggilan	:	Rp.	512.000,-

Halaman 130 dari 131 Putusan Nomor 628/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

#### 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

PNBP Panggilan : Rp. 40.000,-

PNBP Surat Kuasa : Rp. 10.000,-

---

Jumlah Rp. 912.000,-

(sembilan ratus dua belas ribu rupiah);

### Disclaimer

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