



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

Nomor 732 / PDT / 2021 / PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**PT GAPURA RAYA**, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, beralamat di Jalan Bangka Raya No. 4 Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, diwakili oleh **Uraini Umarjadi**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Desmen Rahmat Eli Hia, SH.**, Advokat pada **Law Firm Office Desmen Hia & Partners**, beralamat di Gedung Gapura Raya Lt. 2 Jalan Bangka Raya No. 4 Kelurahan Pela Mampang, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 September 2021 selanjutnya disebut **Pembanding semula Penggugat**;

L a w a n

**PT. BANK OKE INDONESIA, Tbk.**, dahulu bernama **PT. BANK DINAR INDONESIA, Tbk.**, beralamat di Jalan H. Juanda No. 12 Jakarta Pusat, diwakili oleh Kim Dong Hoon, selaku Direktur PT. Bank Oke Indonesia, Tbk., dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anggaa Brata Rosihan, SH., Bagus Setiawan, SH, MH., Andi Syamsul Bahri, SH., Tantri Maulana, SH, MH., Catur Edi S, SH, MH., Para Advokat dari kantor hukum Law Office ABR & Partners, yang beralamat di Ruko Jalan Enggano Blok A3 No. 15, Tannjung Priok, Jakarta utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 148/DIR/BOI/III/2021, tanggal 16 Maret 2021, selanjutnya disebut **Terbanding I semula Tergugat I**;

**ZAHIR ALI**, beralamat di Jalan Tanah Abang II No. 58 Petojo Selatan, Gambir, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tri Indra Waluyo, SH., Semar Silengguri Ginting, SH., Galuh Ramadhan, SH., Maringantua Daniel WHG, SH., Madha Besar Surya, SH., F. Musaffah Dalimunthe, SH., Michael Varullah, SH., Dody Tua S.

Halaman 1 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pakpahan, SH., Randytho Edith FST, SH., M. Muhammad Haikel, SH., Para Advokat dan Avokat Magang, yang berkantor di Waluyo Semar & Partners Law Firm, Jalan Tanah Abang II No. 56, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 210/SK-WS&P//TI/X/2021, tanggal 25 Oktober 2021, selanjutnya disebut Terbanding II semula Tergugat II;

**JOKO SURATNO (Kantor Jasa Penilai Publik)**, beralamat di Villa Bekasi Indah Blok H-6 No. 8 RT. 013 RW. 012, Mangun Jaya, Tambun Selatan, Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada D. Firdaus, SH, MH., dan Rasoki Syahri Ramadhan, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2021, selanjutnya disebut Terbanding III semula Tergugat III;

**FAQIH EL MUNTAZAR**, beralamat di Cawang III RT. 007 RW. 006 Kelurahan Cawang Kecamatan Kramat Jati Kota Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **S. Bayu Indra, SH.**, dan **Bernard Philip Jorgi Sihaloho, SH.**, Para Advokat dan/atau Penasehat Hukum yang berkantor di B.I.R Law Office, yang beralamat di Jalan G1 No. 09 RT. 02/02 Kelurahan Slipi, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 040/SK/VI/BIR/2021 tanggal 30 Juni 2021, selanjutnya disebut Terbanding IV semula Tergugat IV;

S e r t a

**KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL) JAKARTA V**, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10, Senen, Kota Jakarta Pusat, diwakili oleh **Tri Wahyuningsih Retno Mulyani**, selaku Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat DJKN, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Adriana Viveryanti** dan **Dedi Dewanta Brahmana**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-519/MK.6/KN.8/2020 tanggal 23 November 2020, selanjutnya disebut Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

**KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq**

Halaman 2 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN DKI  
JAKARTA cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA  
ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**, beralamat di Komplek  
Perumahan Tanjung Mas Raya Jl. H. Alwi No. 99 Tanjung Barat,  
Jagakarsa, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Turut Terbanding  
II semula Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanggal 31 Desember 2021 Nomor 732/PDT/2021/PT DKI., tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini tersebut ;
- Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanggal 3 Januari 2022 Nomor 732/PDT/ 2021/PT DKI;
- Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 9 September 2021, Nomor 648/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut :

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 6 November 2020 dalam Register Nomor 648/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### I. Fakta, Peristiwa dan Hubungan Hukum

Fakta, Peristiwa dan Hubungan Hukum yang akan disebutkan pada bagian ini adalah sekaligus juga merupakan dalil-dalil gugatan Penggugat, sebagaimana yang akan diuraikan dibawah ini :

1. Bahwa pada tanggal 28 April 2014, PENGGUGAT telah mendapat fasilitas pinjaman dari TERGUGAT I berupa Pinjaman Rekening Koran (PRK) Modal Kerja dengan jumlah plafon kredit sebesar Rp. 15.500.000.000,- (*lima belas milyar lima ratus juta rupiah*) dalam waktu selama 1 (satu) tahun dengan bunga pinjaman sebesar 13,75 % pertahun, sebagaimana Perjanjian Kredit No. 70/PK/RK.BDI/5/14 tanggal 07 Mei 2014 .....(Bukti P-1);

Halaman 3 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI

#### 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)



2. Bahwa dari jumlah Plafon Kredit yang dicairkan, Pengugat telah melaksanakan kewajibannya melunasi hutangnya secara bertahap sebagai etika baik dari Penggugat sebagaimana kami uraikan dibawah ini :

**PEMBAYARAN CICILAN / SETORAN BANK DINAR**

**TAHUN 2014**

TANGGAL	NOMINAL	KETERANGAN
07/05/2014	87.000.000	Cek Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
07/05/2014	162.000.000	Cek Bank CIMB Niaga Pusat Acc. 253.01.00095.00.3
30/05/2014	20.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
30/05/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
06/06/2014	10.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc. 253.01.00241.00.2
09/06/2014	50.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
10/06/2014	21.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc. 253.01.00241.00.2
12/06/2014	49.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc. 253.01.00241.00.2
13/06/2014	55.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
13/06/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
16/06/2014	150.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
17/06/2014	19.667.180	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
17/06/2014	60.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
18/06/2014	40.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc. 253.01.00241.00.2
18/06/2014	9.460.000	Setor Tunai
19/06/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
27/06/2014	75.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
30/06/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
04/07/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
11/07/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
11/07/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
14/07/2014	15.607.450	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
22/07/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
24/07/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
24/07/2014	40.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
31/07/2014	100.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
08/08/2014	34.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
08/08/2014	17.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc. 253.01.00241.00.2
12/08/2014	60.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
12/08/2014	13.640.450	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
12/08/2014	70.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
15/08/2014	150.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
18/08/2014	30.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc. 253.01.00241.00.2
22/08/2014	150.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
28/08/2014	75.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
31/08/2014	20.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc. 253.01.00241.00.2
01/09/2014	150.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
08/09/2014	49.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc. 253.01.00241.00.2
08/09/2014	16.509.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
08/09/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
08/09/2014	40.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
15/09/2014	30.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc. 253.01.00241.00.2
23/09/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
24/09/2014	40.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
30/09/2014	60.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
30/09/2014	42.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc. 253.01.00241.00.2
09/10/2014	30.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc. 253.01.00241.00.2
14/10/2014	13.425.491	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158



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

**PEMBAYARAN CICILAN / SETORAN BANK DINAR**

**TAHUN 2014**

TANGGAL	NOMINAL	KETERANGAN
16/10/2014	35.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc.253.01.00241.00.2
17/10/2014	40.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
17/10/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
24/10/2014	30.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
29/10/2014	30.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
31/10/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
31/10/2014	20.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
06/11/2014	150.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
10/11/2014	22.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc.253.01.00241.00.2
11/11/2014	15.011.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
14/11/2014	30.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc.253.01.00241.00.2
19/11/2014	40.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
24/11/2014	50.000.000	BG Bank CIMB Niaga Pusat Acc. 253.01.00095.00.3
25/11/2014	75.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
25/11/2014	35.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
27/11/2014	23.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc.253.01.00241.00.2
28/11/2014	100.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
30/11/2014	25.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
30/11/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
04/12/2014	16.613.950	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
05/12/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
<b>TOTAL</b>	<b>3.540.934.521</b>	

**PEMBAYARAN CICILAN / SETORAN BANK DINAR**

**TAHUN 2015**

TANGGAL	NOMINAL	KETERANGAN
07/01/2015	55.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
12/01/2015	18.060.055	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
13/01/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
27/01/2015	20.000.000	BG Bank CIMB Niaga Pusat Acc. 253.01.00095.00.3
27/01/2015	24.000.000	BG Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
28/01/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
10/02/2015	60.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
25/02/2015	11.871.800	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
25/02/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
26/02/2015	35.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
28/02/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
04/03/2015	54.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
11/03/2015	18.515.100	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
16/03/2015	75.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
17/03/2015	100.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
18/03/2015	45.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
25/03/2015	80.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
16/04/2015	55.627.350	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
28/04/2015	20.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc.253.01.00241.00.2
29/04/2015	103.100.000	Setor Tunai
08/05/2015	200.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
13/05/2015	25.000.000	Cek Bank CIMB Niaga Pusat Acc. 253.01.00095.00.3
19/05/2015	12.412.920	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
31/05/2015	45.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
03/06/2015	383.570.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
12/06/2015	10.859.300	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
12/06/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
22/06/2015	40.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158

Halaman 5 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TANGGAL	NOMINAL	KETERANGAN
22/06/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
30/06/2015	40.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
06/07/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
31/07/2015	16.701.350	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
31/07/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
31/07/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
31/07/2015	75.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
06/08/2015	26.439.600	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
06/08/2015	60.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
19/08/2015	70.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
21/08/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
28/08/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
28/08/2015	70.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
11/09/2015	11.463.800	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
17/09/2015	35.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
22/09/2015	60.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
23/09/2015	75.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
30/09/2015	60.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
13/10/2015	15.059.860	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
13/10/2015	70.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
26/10/2015	30.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
26/10/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
03/11/2015	101.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
11/11/2015	90.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
11/11/2015	8.897.100	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
16/11/2015	100.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
25/11/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
27/11/2015	40.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
01/12/2015	55.000.000	Setor Tunai
15/12/2015	27.802.300	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
16/12/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
TOTAL	3.329.380.535	

## PEMBAYARAN CICILAN / SETORAN BANK DINAR TAHUN 2016

TANGGAL	NOMINAL	KETERANGAN
20/01/2016	14.777.750	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
01/02/2016	50.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
03/02/2016	50.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
19/02/2016	14.142.500	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
02/03/2016	50.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
28/03/2016	55.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
28/03/2016	125.000.000	BG Bank CIMB Niaga Pusat Acc. 253.01.00095.00.3
28/03/2016	50.000.000	BG Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
26/04/2016	200.000.000	BG Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
27/04/2016	43.000.000	BG Bank CIMB Niaga Pusat Acc. 253.01.00095.00.3
04/05/2016	105.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
30/05/2016	100.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1

Halaman 6 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01/06/2016	140.000.000	Setor Tunai
10/06/2016	1.500.000.000	Setor Tunai
12/08/2016	700.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
21/09/2016	100.000.000	BG Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
30/09/2016	50.000.000	BG Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
30/09/2016	250.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
11/11/2016	200.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
25/11/2016	3.450.000.000	BG Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
25/11/2016	550.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
02/12/2016	150.000.000	BG Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
05/12/2016	100.000.000	BG Bank CIMB Niaga Pusat Acc. 253.01.00095.00.3
<b>TOTAL</b>	<b>8.046.920.250</b>	

## PEMBAYARAN CICILAN / SETORAN BANK DINAR TAHUN 2017

TANGGAL	NOMINAL	KETERANGAN
01/02/2017	101.000.000	BG Bank CIMB Niaga Pusat Acc. 253.01.00095.00.3
09/03/2017	100.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
21/06/2017	100.000.000	Cek Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
19/07/2017	70.000.000	Cek Bank BNI Pusat Acc. 329.763.095
27/07/2017	70.000.000	Cek Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
02/08/2017	125.000.000	Cek Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
06/09/2017	50.000.000	Cek Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
12/09/2017	101.000.000	Cek Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
16/10/2017	60.000.000	Cek Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
03/11/2017	70.000.000	Cek Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
21/11/2017	100.000.000	Cek Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
28/11/2017	40.000.000	Cek Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
07/12/2017	70.000.000	Cek Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
21/12/2017	150.000.000	Cek Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
<b>TOTAL</b>	<b>1.207.000.000</b>	

## PEMBAYARAN CICILAN / SETORAN BANK DINAR TAHUN 2018

TANGGAL	NOMINAL	KETERANGAN
12/01/2018	45.000.000	Cek Bank BNI Pusat Acc. 329.763.095
12/01/2018	60.000.000	Cek Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
30/01/2018	45.000.000	Cek Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
31/01/2018	67.000.000	Cek Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
27/02/2018	115.000.000	Cek Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
27/02/2018	90.000.000	Cek Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
30/04/2018	220.000.000	Cek Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
<b>TOTAL</b>	<b>642.000.000</b>	

## PEMBAYARAN CICILAN / SETORAN BANK DINAR DARI BULAN JULI TAHUN 2018 – SEKARANG

Halaman 7 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TANGGAL	NOMINAL	CARA PEMBAYARANNYA
11/07/2018	50.000.000	Setor Tunai/Cek via Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
28/08/2018	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
28/09/2018	1.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
31/10/2018	2.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
28/11/2018	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
27/12/2018	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
28/01/2019	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
28/02/2019	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
28/03/2019	6.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
05/04/2019	1.433.700	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
06/08/2019	5.500.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
08/08/2019	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
09/08/2019	4.500.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
12/08/2019	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
06/09/2019	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
23/09/2019	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
14/10/2019	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
28/10/2019	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
22/11/2019	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
29/11/2019	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
24/12/2019	10.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
28/01/2020	10.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
21/02/2020	3.740.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
27/02/2020	6.420.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
05/03/2020	4.640.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
13/03/2020	2.850.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
20/03/2020	2.630.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
02/04/2020	781.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
13/04/2020	600.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
29/06/2020	1.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
<b>TOTAL</b>	<b>178.094.700</b>	

Total seluruh cicilan yang sudah dibayarkan oleh Debitur kepada Kreditur sebesar Rp. 16.944.330.006 (enam belas milyar sembilan ratus empat puluh empat juta tiga ratus tiga puluh ribu enam rupiah) (Bukti P-2)

3. Bahwa terhadap perjanjian Kredit pinjaman Koran (PRK) Modal Kerja sebagaimana diatas telah dilakukan beberapa kali perubahan (addendum), sebagai berikut :

- Pada tanggal 13 Mei 2015 perubahan Perjanjian Kredit 083/PRB/RK/BDI/5/2015 telah dibuat dan ditandatangani perjanjian perpanjangan kredit dan penambahan plafon kredit sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 1 (tahun) dengan perubahan bunga menjadi 14 % pertahun sebagaimana Perjanjian Kredit No.127/SPK/BDI/IV/2015 tanggal 15 Mei 2015. (Bukti P - 3).
- Pada tanggal 03 Mei 2016 dibuat dan ditandatangani perpanjangan perjanjian kredit dengan plafon kredit menjadi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 20.000.000.000,- (*Dua puluh milyar rupiah*) untuk masa waktu selama 1 (satu) tahun dengan bunga 14 % pertahun sebagaimana perjanjian Kredit No. 078/SPK/BDI/V/2016 tanggal 3 Mei 2016. Bukti P - 4)

c. Pada tanggal 08 Mei 2017 dibuat dan ditandatangani perpanjangan perjanjian kredit dengan plafon kredit menjadi sebesar Rp. 19.900.000.000,- (*Sembilan belas milyar sembilan ratus juta rupiah*) untuk masa waktu selama 1 (satu) tahun dengan bunga 14 % pertahun sebagaimana perjanjian Kredit No. 106/SPK/BDI/V/2017 tanggal 08 Mei 2017. (Bukti P - 5)

d. Pada tanggal 30 April 2018 dibuat dan ditandatangani Surat perpanjangan perjanjian kredit Nomor : 070/SPK/BDI/VI/2018 dengan plafon kredit menjadi sebesar sebesar Rp. 19.900.000.000,- (*Sembilan belas milyar sembilan ratus juta rupiah*) untuk masa waktu selama 1 (satu) tahun dengan bunga 13 % pertahun (dapat berubah sewaktu-waktu) sebagaimana perjanjian Kredit No. 070/SPK/BDI/VI/2018 tanggal 16 April 2018. (Bukti P - 6)

4. Bahwa sebagai jaminan pembayaran atas perjanjian kredit sebagaimana diatas, PENGUGAT telah menyerahkan jaminan, berupa sebidang tanah seluas 3.181 m2 berikut bangunan gedung perkantoran diatasnya, setempat dikenal dan terletak di Jalan Bangka Raya No. 4 RT 002. RW.005 Pela Mampang, Mampang Prapatan Jakarta Selatan, yang terdiri dari 3 (tiga) Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) :

a. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 642/Pela Mampang, untuk tanah seluas 657 M2 sebagaimana Gambar Situasi No.63/3643/1982 tanggal 01 Juni 1982, terdaftar atas nama PT. Gapura Raya (Pengugat). (Bukti P-7)

b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 643/Pela Mampang , untuk tanah seluas 174 M2 sebagaimana Gambar Situasi No.64/3644/1982 tanggal 01 Juni 1982, terdaftar atas nama PT. Gapura Raya (Pengugat). (Bukti P-8)

c. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 644/Pela Mampang , untuk tanah seluas 2.350 M2 sebagaimana Gambar Situasi No.53/2217/1979 tanggal 06 Desember 1979, terdaftar atas nama PT. Gapura Raya (Pengugat). (Bukti P-9)

5. Bahwa mengingat kondisi ekonomi nasional yang kurang baik yang berimbas kepada kegiatan usaha PENGUGAT dibidang Jasa

Halaman 9 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI

## 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)



Pemadaman Kebakaran juga mengalami penurunan omzet hal ini menyebabkan kewajiban pembayaran angsuran kredit kepada TERGUGAT I juga mengalami ketersendatan sehingga TERGUGAT I telah mengirimkan surat peringatan yang intinya meminta PENGUGAT melunasi seluruh kewajiban tunggakan hutangnya dengan ancaman akan melaksanakan penjualan melalui lelang atas objek jaminan kredit sebagaimana surat kuasa hukum :

- a. Surat Peringatan Pertama dari Kantor Hukum L. Supandi, Suandi & Partner No.006/LSS/VIII/2018 tanggal 16 Agustus 2018. (Bukti P-10)
  - b. Surat Peringatan Kedua dari Kantor Hukum L. Supandi, Suandi & Partner No.018/LSS/IX/2018 tanggal 27 September 2018. (Bukti P-11)
  - c. Surat Peringatan Ketiga dari Kantor Hukum L. Supandi, Suandi & Partner No.006/LSS/X/2018 tanggal 22 Oktober 2018. (Bukti P-12)
6. Bahwa atas surat peringatan (somas) tersebut diatas, Penggugat telah meminta agar diberi kesempatan untuk restrukturisasi hutang sekaligus memberi waktu kepada Penggugat menyelesaikan kewajiban kepada Tergugat I dengan melakukan penjualan tanah milik Penggugat atau dijual sendiri oleh Kreditur seluas 3.577 M2 yang terletak di Jalan Raya penggilingan Jakarta Timur kepada Dinas Kehutanan DKI Jakarta yang diperkirakan seharga 30 milyar sebagaimana Surat Penggugat antara lain :
- a. Surat Penggugat kepada Tergugat I tertanggal 29 Agustus 2018 perihal Tanggapan Penggugat atas surat kuasa hukum Tergugat I yang pada pokoknya Penggugat mengajukan permintaan agar diberikan waktu hingga akhir tahun 2018 untuk memenuhi kewajiban dengan tetap meperhitungkan bunga yang berlaku. (Bukti P-13)
  - b. Surat Penggugat kepada Tergugat I tertanggal 18 Februari 2019 perihal pemberitahuan usaha dan upaya penggugat dalam melunasi kewajibannya kepada Tergugat I, yang pada pokoknya bahwa Penggugat saat ini sedang dalam proses menjual asset berupa sebidang tanah dengan luas 3.577 m2 yang terletak di Jalan Raya Penggilingan, Jakarta Timur I. (Bukti P-14)
  - c. Surat Penggugat kepada Tergugat I tertanggal 12 Maret 2019 perihal permohonan mengajukan restrukturisasi dan keringanan



bunga serta waktu tenor pinjaman agar Penggugat dapat memenuhi kewajibannya sebagai Debitur. (Bukti P- 15)

7. Bahwa permohonan PENGGUGAT diatas ditolak oleh TERGUGAT I, jelas dan nyata merupakan perbuatan Melawan Hukum serta terbukti TERGUGAT I tetap melaksanakan proses pelelangan terhadap objek jaminan sebagaimana surat dari :
- a. Surat dari PT MUTIARA AUCTION tertanggal No. 060/MA/II/2019 tanggal 13 Februari 2019 yang memberitahukan bahwa objek jaminan hutang milik PENGGUGAT akan melakukan pra lelang dan pemasangan spanduk lelang di lokasi objek jaminan. (Bukti P-16)
  - b. Surat TERGUGAT I No. 036/RM/BDI/III/2019 tertanggal 25 Maret 2019 mengenai jumlah total kewajiban pelunasan hutang per 14 Maret 2019 yaitu sebesar Rp. 22.766.239.762,- sebagai jumlah hutang tetap dan pasti dalam pemenuhan syarat material eksekusi lelang. (Bukti P-17)
  - c. Surat Pemberitahuan pelaksanaan Lelang dari TERGUGAT I No. 050/RM.BDI/BLS/IV/2019 tanggal 8 April 2019 yang akan dilaksanakan pada tanggal 24 April 2019 dengan harga limit sebesar Rp. 81.000.000.000. (delapan puluh satu milliard) (berdasarkan Laporan Penilaian dari KJPP Firman Aziz dan Rekan). (Bukti P-18)
  - d. Bahwa lelang dilaksanakan oleh KPKNL V pada tanggal 24 April 2019 dengan harga limit sebesar Rp. 81.000.000.000. (delapan puluh satu milliard). (Bukti P -19)
  - e. Surat Pemberitahuan pelaksanaan Lelang dari TERGUGAT I No.083/RM-BDI/BLS/V/2019 tanggal 15 Mei 2019 yang akan dilaksanakan pada tanggal 23 Mei 2019 dengan harga limit sebesar Rp. 73.000.000.000 (Tujuh puluh tiga milliard). (Bukti P-20)
  - f. Bahwa lelang dilaksanakan oleh KPKNL V pada tanggal 23 Mei 2019 dengan harga limit sebesar Rp. 73.000.000.000 (Tujuh puluh tiga milliard). (Bukti P- 21)
  - g. Surat Pemberitahuan pelaksanaan Lelang dari TERGUGAT I No. 099/RM-BDI/BLS/VII/2019 tanggal 05 Juli 2019 yang akan dilaksanakan pada tanggal 18 Juli 2019 dengan harga limit sebesar Rp. 65.000.000.000 (Enam puluh lima milliard). (Bukti P-22 )



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h. Bahwa lelang dilaksanakan oleh KPKNL V pada tanggal 18 Juli 2019 dengan harga limit sebesar Rp. 65.000.000.000 (Enam puluh lima milliard). (Bukti P-23)
  - i. Surat Pemberitahuan pelaksanaan Lelang dari TERGUGAT I No. 125/ IM-BOI/ SAM/ VIII/2019 tanggal 23 Agustus 2019 yang akan dilaksanakan pada tanggal 28 Agustus 2019 dengan harga limit sebesar Rp. 55.000.000.000 (Limapuluh lima milliard). (Bukti P-24)
  - j. Bahwa lelang dilaksanakan oleh KPKNL V pada tanggal 28 Agustus 2019 dengan harga limit sebesar Rp. 55.000.000.000 (Limapuluh lima milliard). (Bukti P-25)
8. Bahwa PENGUGAT sangat keberatan dengan penjualan lelang tanggal 18 Juli 2019 dengan nilai limit Rp. 65.000.000.000 (Enampuluh lima milliard) dan lelang tanggal 28 Agustus 2019 dengan nilai limit sebesar Rp. 55.000.000.000 (Limapuluh lima milliard) karena harga limit yang ditetapkan sangat rendah dibawah penilaian nilai likuidasi kantor appraisal KJPP Syarif, Endang dan Rekan tanggal 6 Maret 2019 yaitu sebesar Rp. 70.890.000.000 (tujuh puluh milyar delapan ratus sembilan puluh juta rupiah) sehingga hal ini dapat merugikan PENGUGAT selaku debitur dan pemilik jaminan. (Bukti P-26).
- Nilai limit yang ditentukan untuk lelang ketiga and ke empat melawan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Petunjuk Pelaksana Lelang Pasal 49 mengatur bahwa :
- "Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Esekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi"
9. Jumlah hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT I tidak pasti.
- a. Bahwa pada tanggal 12 Sep 2019 TERGUGAT I mengirim surat kepada PENGUGAT Pemberitahuan nilai utang sebesar Rp.23.056.168.071,00 (Bukti P-27)
  - b. Bahwa pada tanggal 14 Jan 2020 Surat Somasi dari TERGUGAT I kepada PENGUGAT menaytakan nilai utang sebesar Rp.23.041.143.293,63 (Bukti P-28)
  - c. Bahwa pada tanggal 12 Feb 2020 Somasi terakhir dari TERGUGAT I kepada PENGUGAT menyatakan nilai utang sebesar Rp.23.056.168.071,00 (Bukti P-29)

Halaman 12 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI



- d. Bahwa pada tanggal 13 Feb 2020 Surat dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I bahwa tidak setuju dengan nilai utang yang ditentukan oleh TERGUGAT I (Bukti P-30)
- e. Bahwa pada tanggal 13 Juli 2020 PENGUGAT menerima Surat Pemberitahuan dari TERGUGAT I bahwa piutangnya kepada PENGUGAT seluruhnya telah dialihkan kepada TERGUGAT II yaitu menjadi sebesar Rp. 23.279.922.938,00 berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 01 tanggal 04 Maret 2020 dan Akta Pengalihan Piutang No. 25 tanggal 30 Juni 2020 dibuat dihadapan Notaris Dewi Rahmasari Notaris di Kabupaten Tangerang (Bukti P-31)
10. Bahwa dengan adanya pengalihan hutang PENGUGAT diatas, TERGUGAT II melalui Kantor Hukum Waluyo, Semar & Partner No. 166/S.W.S&P/VII/2020 tertanggal 28 Juli 2020 memberitahukan kepada PENGUGAT bahwa jumlah hutang PENGUGAT per 28 Juli 2020 menjadi Rp. 29.274.898.469,- dan meminta agar dilunasi paling lambat 30 Juli 2020, dengan rincian sebagai berikut :
- a. Jumlah kewajiban yang dialihkan per 3 Maret 2020 sebesar Rp. 23.279.922.938,-
- b. Denda tunggakan April-Juni 2020 sebesar Rp. 2.793.590.752.
- c. Bunga tertunggak berikut denda april – juni 2020 Rp. 644.093.548,-
- d. Denda bunga april – juni 2020 sebesar Rp. 77.291.225
- e. Biaya penagihan Rp. 1.980.000.000,-
- f. Biaya administrasi Rp.500.000.000,- (Bukti P-32)
11. Jumlah hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT II tidak pasti.
- a. Bahwa surat Somasi dari TERGUGAT II kepada PENGUGAT Tanggal 28 Juli 2020 menyatakan nilai utang sebesar Rp.29.274.898.469,00 (Bukti P-33)
- b. Bahwa surat Peringatan II dari TERGUGAT II kepada PENGUGAT Tanggal 6 Agustus 2020 nilai utang sebesar Rp.29.274.898.469,00 (Bukti P-34)
- c. Bahwa surat Peringatan III dari TERGUGAT II kepada PENGUGAT Tanggal 14 Agustus 2020 nilai utang sebesar Rp.30.836.000.000,00 (Bukti P-35)
- d. Bahwa pada tanggal 30 September 2020, TERGUGAT II memberitahukan kepada PENGUGAT bahwa tanah dan





bangunan yang dijadikan jaminan hutang akan dilelang melalui KPCLN Jakarta V (TURUT TERGUGAT I ) pada tanggal 13 Oktober 2020 sebagai pelunasan hutang PENGGUGAT yang telah dialihkan kepada TERGUGAT II dan telah berubah jumlahnya menjadi Rp. 29.274.898.469,00 sebagaimana suratnya tertanggal 30 September 2020 (Bukti P - 36 )

Undang Undang Republik Indonesia No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 3 (1) "Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang leleh diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan" bahwa berdasarkan argumentasi hukum ini jelas bahwa tindakan Para Tergugat dan Turut Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

12. Bahwa berdasarkan pengecekan PENGGUGAT pada TURUT TERGUGAT I ternyata pada saat dilaksanakan lelang pada tanggal 13 Oktober 2020, harga limit yang ditetapkan untuk tanah dan bangunan milik PENGGUGAT ditetapkan sebesar Rp. 31.000.000.000,- dan telah laku terjual dengan harga penawaran sebesar Rp. 31.700.000.000,- (tiga puluh satu milyar tujuh ratus juta rupiah) oleh TERGUGAT IV sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No. 434/29/2020 tertanggal 13 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT I.(Bukti P – 37) selain itu juga perlu menjadi pertimbangan dan terobosan baru Yang Mulia Majelis terkait ketaatan pajak dalam proses lelang ini, seandainya *nilai limit sudah termasuk PPN artinya nilai limit yang diumumkan adalah Rp. 28.181.818.181,80. Berarti Ini dibawah nilai likuidasi.*
13. Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian fakta-fakta diatas, jelas terbukti bahwa Penggugat sudah sangat dirugikan oleh Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat.
14. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti 'autenti' yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, sangatlah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu



meskipun ada *Verzet*, *Banding* Maupun *Kasasi* ( *Uitvoerbaar bij vorrad*)

## **II. Tentang Perbuatan Melawan Hukum**

Bahwa rangkaian tindakan PARA TERGUGAT, mengalihkan piutang serta penjualan objek jaminan melalui lelang sebagai pelunasan kewajiban PENGUGAT merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigdaad*) yang telah menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut :

“... tiap Perbuatan Melawan Hukum, yang membawa kerugian kepada seorang yang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ...”

Adapun Unsur-Unsur dari PMH tersebut, adalah 1). Perbuatan Melawan Hukum; 2). Kesalahan (*Schuld*); 3). Kerugian (*Schade*); dan 4). Hubungan Kausal (*Oorzakelijk Verband*)

### **1. Unsur Perbuatan Melawan Hukum**

Pada bagian ini akan diuraikan fakta-fakta yang menyatakan, bahwa Perbuatan Para Tergugat tersebut benar-benar terbukti telah melakukan perbuatan yang melawan hukum: “.....bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, atau; bertentangan dengan kesusilaan baik , atau bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda....”

Sebagaimana yang akan diuraikan dibawah ini:

Jumlah Utang PENGUGAT kepada TERGUGAT I tidak pasti

Bahwa pada tanggal 12 Sep 2019 TERGUGAT I mengirim surat kepada PENGUGAT Pemberitahuan nilai utang sebesar Rp.23.056.168.071,00 (Bukti P-27)

Bahwa pada tanggal 14 Jan 2020 Surat Somasi dari Tergugat I kepada Penggugat menyatakan nilai utang sebesar Rp.23.041.143.293,63 (Bukti P-28)

Bahwa pada tanggal 12 Feb 2020 Somasi terakhir dari TERGUGAT I kepada PENGUGAT menyatakan nilai utang sebesar Rp.23.056.168.071,00 (Bukti P-29)

Bahwa pada tanggal 13 Feb 2020 Surat dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I bahwa tidak setuju dengan nilai utang yang ditentukan oleh TERGUGAT I (Bukti P-30)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal 13 Juli 2020 PENGUGAT menerima Surat Pemberitahuan dari TERGUGAT I bahwa piutangnya kepada PENGUGAT seluruhnya telah dialihkan kepada TERGUGAT II yaitu menjadi sebesar Rp. 23.279.922.938,00 berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 01 tanggal 04 Maret 2020 dan Akta Pengalihan Piutang No. 25 tanggal 30 Juni 2020 dibuat dihadapan Notaris Dewi Rahmasari Notaris di Kabupaten Tangerang (Bukti P-31)

a. Pengalihan Piutang (**Cassei**) mengakibatkan jumlah hutang PENGUGAT menjadi tidak pasti.

### **Jumlah utang PENGUGAT kepada TERGUGAT II tidak pasti**

Bahwa pada saat TERGUGAT I menyatakan PENGUGAT telah lalai (default) terhadap perjanjian kredit sebagaimana Surat TERGUGAT I No. 036/RM/BDI/III/2019 tertanggal 23 Maret 2019 dan ditindaklanjuti dengan pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan yaitu lelang pertama yang diadakan pada tanggal 24 April 2019 dan lelang kedua (lanjutan) pada tanggal 23 Mei 2019, lelang ketiga (lanjutan) pada tanggal 18 Juli 2019 dan lelang keempat (lanjutan) pada tanggal 28 Agustus 2019, dimana jumlah hutang pasti yang menjadi syarat material eksekusi lelang adalah sebesar Rp. 22.766.239.762,- (Vide bukti P-16 dan Bukti P - 19).

Bahwa saat proses lelang sebagai pemenuhan kewajiban sedang berjalan, TERGUGAT I telah mengalihkan piutangnya kepada TERGUGAT II dengan jumlah hutang PENGUGAT menjadi sebesar Rp. 23.279.922.938,-. Dan selanjutnya dalam tenggang waktu 6 (enam) bulan, TERGUGAT II telah meningkatkan jumlah hutang PENGUGAT dengan menambahkan komponen biaya denda, bunga, biaya penagihan dan biaya administrasi sehingga menjadi menjadi Rp. 29.274.898.469,- sebagaimana suratnya tertanggal 30 September 2020. (Vide Bukti P - 22).

Surat Somasi dari Tergugat II kepada Penggugat Tanggal 28 Juli 2020 nilai utang sebesar Rp.29.274.898.469,00

Surat Peringatan II dari Tergugat II kepada Penggugat Tanggal 6 Agustus 2020 nilai utang sebesar Rp.29.274.898.469,00

Surat Peringatan III dari Tergugat II kepada Penggugat Tanggal 14 Agustus 2020 nilai utang sebesar Rp.30.836.000.000,00

Halaman 16 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI

#### 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)



Surat Pemberitahuan dari Tergugat II kepada Penggugat Tanggal 30 September 2020 nila utang sebesar Rp29.274.898.469

Bahwa penetapan jumlah hutang Penggugat setelah dinyatakan macet (default) terhadap perjanjian kredit yaitu sebesar Rp22.766.239.762,- dan ditindaklanjuti dengan lelang objek jaminan maka secara hukum perhitungan bunga maupun denda haruslah dihentikan karena hal itu dapat mengakibatkan jumlah hutang menjadi tidak pasti sebagai syarat material eksekusi lelang sebagaimana dimaksud SEMA No.147 tanggal 1 April 1986 yang menyatakan bahwa syarat untuk pelaksanaan eksekusi lelang haruslah dipastikan jumlah hutang debitur.

- b. Pengalihan piutang (cessie) merupakan jual beli piutang kredit macet.

Bahwa pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II hanyalah sebatas pengalihan piutang Tergugat I atau jual beli kredit macet Penggugat yaitu sebesar Rp22.766.239.762,-, Nilai ini pun Penggugat Menolak oleh karenanya menambahkan biaya denda, bunga atau biaya penagihan berdasarkan perjanjian kredit secara hukum sudah tidak dibenarkan karena perjanjian kredit hanyalah peristiwa hukum yang mendasari timbulnya tagihan, dan oleh karenanya tidak benar jika Tergugat II mengartikan pengalihan piutang sebagai upaya Tergugat II melanjutkan peran Tergugat I sebagai "lembaga perbankan".

Oleh karenanya tindakan TERGUGAT II yang menambahkan komponen denda, bunga dan biaya-biaya berdasarkan perjanjian kredit sehingga jumlah hutang PENGGUGAT menjadi Rp. 29.274.898.469,- adalah perbuatan melwan hukum yang merugikan PENGGUGAT.

- c. Harga Penjualan Objek Jaminan yang terlalu murah dan tidak wajar.
- Nilai limit yang ditentukan untuk lelang ketiga and ke empat melawan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Petunjuk Pelaksana Lelang Pasal 49 "Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Esekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit dtetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi" sesuai dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Laporan Penilaian Properti/ Aset yang diterbitkan oleh KJPP Syariff Endang dan Rekan di Jakarta tanggal 12 Maret 2019;

- Bahwa penilaian KJPP Syariff Endang dan Rekan pada tanggal 25 Juni 2020 Perihal Laporan Penilaian Property/ Aset Milik/atas nama/ Yang dikuasai oleh PT Gapura Raya (Penggugat) mendapatkan nilai pasar sebesar Rp. 96.099.000.000 (Sembilan puluh enam miliar sembilan puluh Sembilan juta rupiah) dan Nilai Likuidasi sebesar Rp.70.255.000.000 ( tujuh puluh milyar dua ratus lima puluh lima juta rupiah) (Bukti P-37)
- Bahwa kenyataannya sebagai tindak lanjut lelang sebelumnya, dalam pelaksanaan lelang lanjutan yang diadakan pada tanggal 13 Oktober 2020 TERGUGAT II telah menetapkan harga limit sangat jauh dari harga wajar yaitu hanya sebesar Rp. 31.000.000.000,- dan pada pelelangan itu objek jaminan laku terjual dengan harga Rp, 31.700.000.000,- yang dimenangkan oleh FAQIH EL MUNTAZAR (Pemenang lelang) sebagai Tergugat IV sebagaimana Risalah Lelang No. 434/29/2020 tanggal 13 Oktober 2020;
- Bahwa meskipun TERGUGAT I maupun TERGUGAT II mempunyai hak untuk menjual objek jaminan melalui lelang umum namun dalam menentukan harga limit penjualan haruslah memperhatikan asas kepatutan dan kewajaran sehingga pihak debitur sekaligus pemilik jaminan tidak dirugikan akibat objek jaminan yang dijual terlalu murah dengan harga yang tidak wajar.
- Bahwa tindakan TERGUGAT II yang menjual objek jaminan dengan harga Rp. 31.000.000.000,- jelas jelas sangat merugikan PENGGUGAT sebagai pemilik jaminan karena harga yang ditetapkan sangat murah dan jauh dari harga kewajaran dari nilai objek jaminan. Hal ini merupakan kesalahan yang tidak dapat terbantahkan oleh karena telah diawali dari hasil Penilaian Tergugat III yang tidak akurat tanpa investigasi secara mendalam serta dasar yang digunakan pada Metode Penilaian tidak sesuai dengan KEPI & SPI-2018 dengan ruang lingkup : Inspeksi Fisik Aset, Investigasi Data-data Pembanding, Melakukan analisa atas hasil Inspeksi dengan tujuan untuk

Halaman 18 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI

#### 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)





mendapatkan data yang benar dan akurat. Hal ini tidak dilakukan oleh Tergugat III sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II dan III adalah Perbuatan Melawan Hukum.

- Sedangkan jika dibandingkan dengan Nilai NJOP atas Jaminan Debitur atas Objek Lelang ini yang dimiliki oleh Penggugat sebagai Gambaran Likuidasi per Tahun 2020 sebesar Rp. 87.804.165.000 (delapan Puluh tujuh Milyar delapan ratus empat Juta seratus enam puluh lima ribu rupiah) sangat jauh dari nilai yang diterbitkan oleh Tergugat III, mengakibatkan Penggugat sangat dirugikan atas perbuatan Tergugat III yang telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan hukum, oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis untuk membatalkan hasil Penilaian Tergugat III beserta Hasil Lelang yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I adalah cacat hukum dan Perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum. (Bukti P-38 )

## 2. Unsur Kesalahan (*Schuld*)

Dari fakta-fakta hukum sudah jelas terbukti bahwa ada kesalahan dari para Tergugat terkhusus Tergugat III dalam melakukan perbuatan-perbuatan tersebut, yaitu sebagai berikut:

- 2.1 Bahwa terbukti penjualan terhadap objek jaminan dilakukan dengan harga yang sangat murah dan sangat tidak wajar, tidak sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI 366) yang mana nyata-nyata telah mengakibatkan timbulnya kerugian bagi PENGUGAT dan oleh karenanya sangat beralasan apabila PENGUGAT mencurigai adanya persekongkolan antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT III untuk merugikan PENGUGAT sehingga sudah dapat dikwalifikasikan melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- 2.2 Bahwa diduga adanya persengkokolan jahat karena pemenang lelang ini adalah orang kepercayaan Tergugat II sebagaimana Foto dan keterangan saksi yang hadir pada saat pertemuan antara pihak Debitur dengan Pihak Tergugat II ( Bukti -24) pada tanggal 24 Agustus 2020 saat negosiasi sebelum lelang ini terlaksana;



Bahwa pada pertemuan tanggal 24 Agustus 2020 dengan pihak debitur Pemenang Lelang (Tergugat IV) terbukti telah menghadiri dalam kapasitas sebagai Pejabat Penjual (Tergugat II) jelas melawan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Petunjuk Pelaksana Lelang Pasal 77 (1) "Pihak-pihak yang dilarang menjadi Peserta Lelang adalah:

- a. Pejabat Lelang dan Keluarganya sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama;
- b. Suami atau istri serta saudara sekandung Pejabat Lelang;
- c. Pejabat Penjual;
- d. Pemandu Lelang;
- e. Hakim;
- f. Jaksa;
- g. Panitera;
- h. Juru Sita;
- i. Pengacara atau Advokat;
- j. Notaris;
- k. Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- l. Penilai;
- m. Pegawai DJKN;
- n. Pegawai Balai Lelang; dan
- o. Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II, yang terkait langsung dengan proses lelang

Sesuai Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Petunjuk Pelaksana Lelang Pasal 1 No.19 "Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang." Oleh karenanya berdasarkan uraian dan fakta-fakta ini, jelas terbukti bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II dengan Tergugat IV adalah Perbuatan Melawan Hukum

- 2.3 Bahwa Selain itu juga bahwa hasil penilaian Tergugat III tidak dilakukan investigasi secara mendalam diantaranya adalah Tergugat III tidak pernah memasuki gedung atau pekarangan PT Gapura Raya (Penggugat) serta penilaian hanya berdasarkan asumsi dan hasil foto dari luar pagar dan dari luar gedung sehingga mengakibatkan nilai yang di keluarkan menimbulkan



kerugian besar Kepada Penggugat serta nilai-nilai standar penilaian publik telah diabaikan. Dengan demikian kesalahan yang dilakukan oleh Para Tergugat III merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan Mohon Kepada Yang Mulia Majelis untuk Mempertimbangkan dan Menolak hasil penilai Tergugat III ini serta meminta untuk dilakukan penilaian Ulang secara wajar sesuai dengan nilai-nilai dan aturan Penilai Publik atas Jaminan Penggugat;

2.4 Bahwa oleh karena terbukti penjualan lelang tidak didasarkan pada asas kepatutan dan kewajaran dan telah menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT maka mohon kiranya Majelis Hakim dapat membatalkan lelang tanggal 13 Oktober 2020 sebagaimana Risalah Nomor : 434/29/2020 tanggal 13 Oktober 2020 dan selanjutnya memerintahkan untuk dilakukan pelelangan ulang untuk didapat harga yang wajar.

2.5 Bahwa Jika eksekusi lelang telah sampai pada tahap perubahan nama atas Sertifikat Hak Milik objek Hak Tanggungan, mohon kiranya Majelis Hakim dapat menyatakan perubahan nama tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sekaligus memerintahkan Turut Tergugat II untuk mematuhi dan melaksanakan putusan aquo.

2.6 Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan dengan dasar itikat baik serta didukung bukti-bukti yang tidak dapat dibantah kebenarannya dan mempunyai nilai pembuktian sempurna, maka cukup alasan menurut hukum apabila gugatan dari PENGUGAT dapat dikabulkan;

### 3. Unsur Kerugian (*Schade*)

Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum para Tergugat tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara materiil maupun immaterial dengan rincian sebagai berikut:

#### **KERUGIAN MATERIIL:**

Kerugian telah melunasi pembayaran cicilan sejak Tahun 2014 sampai dengan Tahun 2020 sebesar Rp. 16.944.330.006 ditambahkan dengan selisih harga nilai limit yang dikeluarkan oleh Tergugat II dengan nilai likudasi yang nilai yang dikeluarkan oleh penilai



penggugat sebesar Rp. 70.255.000.000 (nilai likuidasi Penggugat) – 31.000.000.000 (Nilai Limit Tergugat II) = Rp. 39.255.000.000

Jadi total kerugian materiil sebesar Rp39.255.000.000 + Rp16.944.330.006 adalah Rp56.199.330.006 (Lima puluh enam milyar seratus sembilan puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh ribu enam rupiah).

**KERUGIAN IMATERIIL:**

Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum para Tergugat kepada Penggugat mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan usaha dan menjadi beban pikiran, serta menjadikan nama Penggugat tercoreng di dalam dunia usaha baik secara Nasional maupun Internasional. Semua itu tidak dapat di nilai dengan uang, namun patut dan wajar apabila Penggugat menuntut kerugian Immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah).

Total kerugian Materiil dan Immateriil Rp66.199.330.006 (enam puluh enam milyar seratus sembilan puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh ribu enam rupiah)

**4. Unsur Hubungan Kausal (*Oorzakelijk Verband*).**

4.1. Bahwa, jelas terbukti kerugian (*shade*) tersebut adalah sebagai akibat langsung dari perbuatan para Tergugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*) unsur pertama diatas, dan para Tergugat bersalah (*schuld*) melakukan perbuatan tersebut, sebagaimana yang telah diuraikan di atas. Dengan demikian, hubungan kausal atau sebab akibat dari unsur pertama Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*) dengan unsur kedua kesalahan (*schuld*) dan menimbulkan kerugian (*schade*) juga telah jelas terbukti;

4.2. Artinya, kerugian tersebut adalah sebagai akibat langsung dari perbuatan para Tergugat, dan bahwa Para Tergugat bersalah melakukan perbuatan tersebut.

**III. Tentang Gugatan Provisiionil**

- 1) Bahwa akibat perbuatan melawan hukum (PMH) dari para Tergugat ini, Penggugat sangat dirugikan, karena Pembangunan dan pengembangan PT Gapura Raya yang sudah dimulai menjadi Tertunda.



- 2) Bahwa Perbuatan para Tergugat ini jika tidak dibatalkan produk “objek lelang ini” dengan segera (melalui Putusan Sela) akan dirasakan sangat tidak adil, oleh karenanya Penggugat meminta pembatalan lelang demi mendapatkan keadilan dan kepastian hukum serta mengabulkan gugatan provisional ini.
- 3) Bahwa apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat Gugatan Provisinil ini agak jarang terjadi, karena minimnya ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, menurut UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 10 (1), Pengadilan dilarang menolak perkara karena hukum tidak ada atau kurang jelas melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.
- 4) Bahwa dalam situasi yang demikian Hakim diberi wewenang untuk menemukan hukum ((*Rechtsvinding*)), untuk mengisi kekosongan ketentuan perundang-undangan itu. Hakim wajib menggali, mengikuti nilai-nilai hukum, dan rasa keadilan yang ada dimasyarakat. Hakim wajib menggunakan hukum yang tidak tertulis, khususnya rasa keadilan yang dirasakan oleh masyarakat atau penggugat dalam kasus ini;
- 5) Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dari para Tergugat tersebut, Penggugat sungguh merasakan ketidakadilan itu;
- 6) Bahwa, selanjutnya Pasal 5 (1) UU No. 48 Tahun 2009 menyatakan sebagai berikut:  
“...Hakim dan Hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat...”,
- 7) Bahwa, atas dasar itu semua, Penggugat beralasan untuk memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus dengan Putusan Sela perkara gugatan provisional ini terlebih dahulu, sebelum memeriksa dan mengadili Pokok Perkara;
- 8) Bahwa, dengan demikian, ada kepastian bagi pihak Penggugat agar tidak sia-sia nanti, apabila dalam Putusan akhir perkara ini, pihak Penggugat yang dimenangkan.

#### **IV. PETITUM GUGATAN**

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kini tibalah saatnya bagi kami Penggugat untuk mengajukan Permohonan berupa Petitum gugatan, agar





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang Mulia Majelis Hakim memberikan Putusan yang seadil-adilnya dalam perkara ini, yang kurang lebih sebagai berikut:

## Dalam Putusan Sela

Dengan alasan-alasan hukum sebagaimana yang telah diuraikan diatas, mohon agar Yang Mulia Majelis memutus terlebih dahulu Gugatan Provisionil ini dalam suatu Putusan Sela, sebelum memeriksa tentang Pokok Perkara, sebagai berikut:

- Menyatakan Menerima Gugatan Provisionil dari Penggugat tersebut;
- Mengabulkan Gugatan Provisionil tersebut untuk seluruhnya;
- Memerintahkan Para Tergugat secara sukarela membuat permohonan pembatalan hasil Lelang karena mereka buat secara melawan hukum (*Onrechtmatigdaad*);
- Permohonan tersebut dilakukan paling lambat 10 hari setelah putusan Gugatan Provisionil ini dikabulkan;
- Menghukum para Tergugat untuk menanggung segala ongkos perkara yang timbul sebagai akibat Putusan Provisionil ini;

## Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya melunasi hutangnya secara bertahap sebagai etika baik dari Penggugat sebagaimana kami uraikan dibawah ini :

## PEMBAYARAN CICILAN / SETORAN BANK DINAR

### TAHUN 2014

TANGGAL	NOMINAL	KETERANGAN
07/05/2014	87.000.000	Cek Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
07/05/2014	162.000.000	Cek Bank CIMB Niaga Pusat Acc. 253.01.00095.00.3
30/05/2014	20.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
30/05/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
06/06/2014	10.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc. 253.01.00241.00.2
09/06/2014	50.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
10/06/2014	21.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc. 253.01.00241.00.2
12/06/2014	49.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc. 253.01.00241.00.2
13/06/2014	55.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
13/06/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
16/06/2014	150.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
17/06/2014	19.667.180	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
17/06/2014	60.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
18/06/2014	40.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc. 253.01.00241.00.2
18/06/2014	9.460.000	Setor Tunai
19/06/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
27/06/2014	75.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
30/06/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
04/07/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
11/07/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
11/07/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880

Halaman 24 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TANGGAL	NOMINAL	KETERANGAN
14/07/2014	15.607.450	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
22/07/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
24/07/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
24/07/2014	40.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
31/07/2014	100.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
08/08/2014	34.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
08/08/2014	17.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc.253.01.00241.00.2
12/08/2014	60.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
12/08/2014	13.640.450	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
12/08/2014	70.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
15/08/2014	150.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
18/08/2014	30.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc.253.01.00241.00.2
22/08/2014	150.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
28/08/2014	75.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
31/08/2014	20.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc.253.01.00241.00.2
01/09/2014	150.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
08/09/2014	49.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc.253.01.00241.00.2
08/09/2014	16.509.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
08/09/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
08/09/2014	40.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
15/09/2014	30.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc.253.01.00241.00.2
23/09/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
24/09/2014	40.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
30/09/2014	60.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
30/09/2014	42.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc.253.01.00241.00.2
09/10/2014	30.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc.253.01.00241.00.2
14/10/2014	13.425.491	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158

## PEMBAYARAN CICILAN / SETORAN BANK DINAR TAHUN 2014

TANGGAL	NOMINAL	KETERANGAN
16/10/2014	35.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc.253.01.00241.00.2
17/10/2014	40.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
17/10/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
24/10/2014	30.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
29/10/2014	30.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
31/10/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
31/10/2014	20.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
06/11/2014	150.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
10/11/2014	22.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc.253.01.00241.00.2
11/11/2014	15.011.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
14/11/2014	30.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc.253.01.00241.00.2
19/11/2014	40.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
24/11/2014	50.000.000	BG Bank CIMB Niaga Pusat Acc. 253.01.00095.00.3
25/11/2014	75.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
25/11/2014	35.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
27/11/2014	23.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc.253.01.00241.00.2
28/11/2014	100.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
30/11/2014	25.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
30/11/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
04/12/2014	16.613.950	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
05/12/2014	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc.470.300.8880
<b>TOTAL</b>	<b>3.540.934.521</b>	

## PEMBAYARAN CICILAN / SETORAN BANK DINAR TAHUN 2015

Halaman 25 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TANGGAL	NOMINAL	KETERANGAN
TANGGAL	NOMINAL	KETERANGAN
07/01/2015	55.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
12/01/2015	18.060.055	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
13/01/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
27/01/2015	20.000.000	BG Bank CIMB Niaga Pusat Acc. 253.01.00095.00.3
27/01/2015	24.000.000	BG Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
28/01/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
10/02/2015	60.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
25/02/2015	11.871.800	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
25/02/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
26/02/2015	35.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
28/02/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
04/03/2015	54.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
11/03/2015	18.515.100	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
16/03/2015	75.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
17/03/2015	100.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
18/03/2015	45.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
25/03/2015	80.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
16/04/2015	55.627.350	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
28/04/2015	20.000.000	Setor dari Bank CIMB Jakarta Acc. 253.01.00241.00.2
29/04/2015	103.100.000	Setor Tunai
08/05/2015	200.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
13/05/2015	25.000.000	Cek Bank CIMB Niaga Pusat Acc. 253.01.00095.00.3
19/05/2015	12.412.920	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
31/05/2015	45.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
03/06/2015	383.570.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
12/06/2015	10.859.300	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
12/06/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
22/06/2015	40.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
22/06/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
30/06/2015	40.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
06/07/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
31/07/2015	16.701.350	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
31/07/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
31/07/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
31/07/2015	75.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
06/08/2015	26.439.600	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
06/08/2015	60.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
19/08/2015	70.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
21/08/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
28/08/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
28/08/2015	70.000.000	Setor dari Bank BCA Bandung Acc. 453.300.0323
11/09/2015	11.463.800	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
17/09/2015	35.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
22/09/2015	60.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
23/09/2015	75.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
30/09/2015	60.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
13/10/2015	15.059.860	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
13/10/2015	70.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
26/10/2015	30.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
26/10/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
03/11/2015	101.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
11/11/2015	90.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
11/11/2015	8.897.100	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
16/11/2015	100.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
25/11/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Surabaya Acc. 470.300.8880
27/11/2015	40.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
01/12/2015	55.000.000	Setor Tunai
15/12/2015	27.802.300	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158

Halaman 26 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TANGGAL	NOMINAL	KETERANGAN
16/12/2015	50.000.000	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
TOTAL	3.329.380.535	

## PEMBAYARAN CICILAN / SETORAN BANK DINAR TAHUN 2016

TANGGAL	NOMINAL	KETERANGAN
20/01/2016	14.777.750	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
01/02/2016	50.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
03/02/2016	50.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
19/02/2016	14.142.500	Setor dari Bank BCA Makassar Acc. 025.350.2158
02/03/2016	50.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
28/03/2016	55.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
28/03/2016	125.000.000	BG Bank CIMB Niaga Pusat Acc. 253.01.00095.00.3
28/03/2016	50.000.000	BG Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
26/04/2016	200.000.000	BG Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
27/04/2016	43.000.000	BG Bank CIMB Niaga Pusat Acc. 253.01.00095.00.3
04/05/2016	105.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
30/05/2016	100.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
01/06/2016	140.000.000	Setor Tunai
10/06/2016	1.500.000.000	Setor Tunai
12/08/2016	700.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
21/09/2016	100.000.000	BG Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
30/09/2016	50.000.000	BG Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
30/09/2016	250.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
11/11/2016	200.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
25/11/2016	3.450.000.000	BG Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
25/11/2016	550.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
02/12/2016	150.000.000	BG Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
05/12/2016	100.000.000	BG Bank CIMB Niaga Pusat Acc. 253.01.00095.00.3
TOTAL	8.046.920.250	

## PEMBAYARAN CICILAN / SETORAN BANK DINAR TAHUN 2017

TANGGAL	NOMINAL	KETERANGAN
01/02/2017	101.000.000	BG Bank CIMB Niaga Pusat Acc. 253.01.00095.00.3

Halaman 27 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

09/03/2017	100.000.000	BG Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
21/06/2017	100.000.000	Cek Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
19/07/2017	70.000.000	Cek Bank BNI Pusat Acc. 329.763.095
27/07/2017	70.000.000	Cek Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
02/08/2017	125.000.000	Cek Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
06/09/2017	50.000.000	Cek Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
12/09/2017	101.000.000	Cek Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
16/10/2017	60.000.000	Cek Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
03/11/2017	70.000.000	Cek Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
21/11/2017	100.000.000	Cek Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
28/11/2017	40.000.000	Cek Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
07/12/2017	70.000.000	Cek Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
21/12/2017	150.000.000	Cek Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
<b>TOTAL</b>	<b>1.207.000.000</b>	

## PEMBAYARAN CICILAN / SETORAN BANK DINAR TAHUN 2018

TANGGAL	NOMINAL	KETERANGAN
12/01/2018	45.000.000	Cek Bank BNI Pusat Acc. 329.763.095
12/01/2018	60.000.000	Cek Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
30/01/2018	45.000.000	Cek Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
31/01/2018	67.000.000	Cek Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
27/02/2018	115.000.000	Cek Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
27/02/2018	90.000.000	Cek Bank BCA Pusat Acc. 622.030.4980
30/04/2018	220.000.000	Cek Bank Mandiri Pusat Acc. 102.00.9652075.1
<b>TOTAL</b>	<b>642.000.000</b>	

## PEMBAYARAN CICILAN / SETORAN BANK DINAR DARI BULAN JULI TAHUN 2018 – SEKARANG

TANGGAL	NOMINAL	CARA PEMBAYARANNYA
11/07/2018	50.000.000	Setor Tunai/Cek via Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
28/08/2018	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
28/09/2018	1.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
31/10/2018	2.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
28/11/2018	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
27/12/2018	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
28/01/2019	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
28/02/2019	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
28/03/2019	6.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
05/04/2019	1.433.700	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
06/08/2019	5.500.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
08/08/2019	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
09/08/2019	4.500.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
12/08/2019	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
06/09/2019	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
23/09/2019	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
14/10/2019	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
28/10/2019	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
22/11/2019	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
29/11/2019	5.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
24/12/2019	10.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
28/01/2020	10.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
21/02/2020	3.740.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
27/02/2020	6.420.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
05/03/2020	4.640.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
13/03/2020	2.850.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
20/03/2020	2.630.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
02/04/2020	781.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
13/04/2020	600.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1

Halaman 28 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29/06/2020	1.000.000	Internet Banking Bank Mandiri Acc. 102.00.9652075.1
<b>TOTAL</b>	<b>178.094.700</b>	

Total seluruh cicilan yang sudah dibayarkan oleh Debitur kepada Kreditur sebesar Rp16.944.330.006 (*enam belas milyar sembilan ratus empat puluh empat juta tiga ratus tiga puluh ribu enam rupiah*);

3. Menyatakan Putusan Sela atas Gugatan Provisi Penggugat Menjadi Kuat;
4. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. (*Onrechtmatigdaad*);
5. Membatalkan hasil Lelang sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No. 434/29/2020 tertanggal 13 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I;
6. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh melaksanakan putusan *Aquo*;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung menanggung dana tau tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp66.199.330.006 (*enam puluh enam milyar seratus sembilan puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh ribu enam rupiah*);
8. Menyatakan Putusan atas perkara ini dapat dijalankan atau dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *Verzet*, *Banding*, *Kasasi*, maupun upaya hukum lainnya (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*);
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng;

atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Terbanding I semula Tergugat I mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa sebelum sampai pada pemeriksaan pokok perkara, mohon agar Majelis Hakim berkenan memeriksa dan memutus terlebih dahulu eksepsi Tergugat I ini.

Halaman 29 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. **Kewenangan/Kompetensi Absolut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Tidak Berwenang Mengadili Perkara Perdata Nomor : 648/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst Tanggal 06 November 2020.**
2. Bahwa Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menggunakan Kewenangan/Kompetensi Absolut terhadap Gugatan Penggugat, oleh sebab itu Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara tidak berwenang mengadili Perkara berdasarkan Pengakuan Hutang Nomor : 17.- Tanggal 07 Mei 2014 dan Pengubahan Pengakuan hutang Nomor : 24.- Tanggal 13 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Wenda Taurusita Amidjaja, SH (**Bukti. T.I-1**), karena antara Penggugat maupun Tergugat I sepakat didalam Akta *A quo* apabila timbul permasalahan menetapkan domisili hukum akan diselesaikan melalui Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan bukan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan sudah sepantasnya Gugatan Penggugat haruslah ditolak / dikesampingkan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankerlijk verklaar*);
- II. **Gugatan Yang Diajukan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*).**
3. Bahwa Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (***Obscuur Libel***) terkait persoalan Pemberian Kredit/Pinjaman atas Kesepakatan antara Penggugat maupun Tergugat I adalah masuk ruang lingkup Wanprestasi yang dilakukan Penggugat bukan masuk keranah Perbuatan Melawan hukum, oleh karenanya sudah sepantasnya Gugatan Penggugat haruslah ditolak / dikesampingkan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankerlijk verklaar*);
- III. **Gugatan Yang Diajukan Penggugat *Nebis In Idem***
4. Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat tidak berlandaskan hukum untuk diajukan kembali, karena menurut Tergugat I bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat sudah pernah diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang isi maupun maksud tujuannya adalah sama, kemudian telah dilakukan Persidangan dan telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berdasarkan Putusan Nomor 353/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst Tanggal 31 Maret 2020 (**Bukti. T.I-2**), oleh karenanya sudah sepantasnya Gugatan Penggugat haruslah ditolak /

Halaman 30 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI



dikesampingkan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankerlijk verklaar*);

IV. **Gugatan Yang Diajukan Penggugat Salah Alamat (*Error in Persona*) dan Salah.**

**Gugat (*Error In Objecto*).**

5. Bahwa Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar menyatakan Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Error In Persona*) dan Salah Gugat (*Error In Objecto*), karena menurut Tergugat I Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat seharusnya mengacu kepada Pengajuan Kredit dan Perubahan (*addendum*) dengan memilih domisili hukum yang telah disepakati antara Penggugat maupun Tergugat I yaitu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan bukan di Kepaniteraan Jakarta Pusat, oleh karenanya sudah sepantasnya Gugatan Penggugat haruslah ditolak / dikesampingkan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankerlijk verklaar*);

Maka berdasarkan Eksepsi tersebut diatas, Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Kewenangan/Kompetensi Absolut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Tidak Berwenang Mengadili Perkara Perdata Nomor 648/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst Tanggal 06 November 2020;
3. Menyatakan gugatan Penggugat haruslah ditolak / dikesampingkan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankerlijk verklaar*).

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa Tergugat I memohon agar hal-hal yang telah dikemukakan didalam Eksepsi di atas, secara *mutatis mutandis* dimasukkan kedalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali yang diakui Tergugat I secara tegas dan jelas kebenarannya berdasarkan hukum;
3. Bahwa terhadap Posita Point 1 Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I menerangkan berdasarkan Perjanjian Kredit No. 070/PK/RK/BDI/5/14 Tanggal 07 Mei 2014 ("Perjanjian Kredit") maupun Akta Pengakuan Hutang Nomor : 17 Tanggal 07 Mei 2014 dihadapan Notaris Wenda Taurusita



Amidjaja, SH. (Bukti T.I-3), telah terjadi hubungan hukum antara Penggugat maupun Tergugat I;

4. Bahwa terhadap Posita Point 2 gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I menerangkan terkait dengan apa yang telah didalilkan Penggugat haruslah dibuktikan didalam persidangan apakah telah sesuai dengan apa yang telah disepakati dari awal ataukah telah terjadi sesuatu dalam hal *A quo*, sesuai dengan asas *actori incumbit probatio*, agar semakin terang sesuai fakta dan adanya kepastian hukum, karena dalam perjanjian kredit tersebut Tergugat I memberi kredit/hutang kepada PENGGUGAT dengan maksimal kredit sampai dengan sejumlah Rp. 15.500.000.000,- (lima belas milyar lima ratus juta rupiah) dalam bentuk fasilitas pinjaman Rekening Koran diberikan untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 08 mei 2014 sampai dengan 08 mei 2015, dengan rincian sebagai berikut :

- Bunga Sebesar 13,75 % (Tiga Belas Koma Tujuh Lima Persen) per tahun yang dihitung secara *efektif* dan *floatingrate*, dihitung atas keadaan Debet (*Debet Stand*) dari debitur, jumlah mana seluruhnya pada akhir bulan ditambahkan pada Kredit Debitur, yang berlaku dan terus dipungut selama hutang tersebut masih belum lunas;
- Provisi sebesar 1% (satu persen) flat yang dihitung dari jumlah maksimum fasilitas Pinjaman Rekening Koran Tersebut atau sebesar Rp. 155.000.000,- (Seratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah);
- Biaya Administrasi Kredit (BAK) sebesar Rp. 5.000.000 (Lima Juta Rupiah);
- Denda Bunga Sebesar 4 % (empat persen) per bulan;
- Denda Tunggal sebesar 4 % (empat persen) per bulan.

Jangka Waktu Perjanjian Kredit No. 070/PK/RK/BDI/5/14 Tanggal 07 Mei 2014 yaitu pada tanggal 09 Mei 2014 sampai dengan 09 Mei 2015.

5. Bahwa terhadap Posita Poin 3 sampai dengan Poin 8 Gugatan Penggugat, Tergugat I menerangkan atas permintaan Penggugat, pada tanggal 08 mei 2015, Tergugat I menyetujui untuk melakukan Perpanjangan Kredit Tersebut Selama 12 (Dua Belas) Bulan berdasarkan Perjanjian Perpanjangan Kredit No. 057/PPK/RK/BDI/5/15 sehingga Jatuh Tempo pelunasan kredit pada tanggal 09 Mei 2016, Namun demikian Penggugat Tidak Melaksanakan Kewajiban Pelunasan kredit tersebut (Bukti T.I-4);



6. Bahwa sebagaimana diuraikan pada poin 5 diatas mengenai Perpanjangan kredit selama 12 (dua belas) bulan tersebut, Penggugat telah memperoleh Fasilitas Kredit dari Tergugat I sebesar Rp. 15.500.000.000,- (Lima Belas Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Surat Perjanjian Kredit yang dibuat dibawah tangan Tanggal 07 Mei 2014 No. 070/PK/RK/BDI/5/14 jo. Akta Pengakuan Hutang No. 17 Tanggal 07 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Wenda Taurusita Amidjaja, SH Notaris Di Jakarta;
7. Bahwa atas permintaan Penggugat, Tergugat I telah setuju untuk menambah Plafon atas Fasilitas Pinjaman Rekening Koran ("Fasilitas PRK") yang semula sebesar Rp. 15.500.000.000,- (Lima Belas Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) menjadi sebesar Rp. 20.000.000.000,- (Dua Puluh Milyar Rupiah) Sebagaimana Perjanjian Perubahan Pengakuan Hutang No. 083/PRB/RK/BDI/5/15 Tanggal 03 Mei 2015 (Bukti T.I-5) dan atas perjanjian perubahan pengakuan hutang tersebut telah dibuat Akta Pengubahan Pengakuan Hutang Nomor : 24 Tanggal 13 Mei 2015 dihadapan Notaris Wenda Taurusita Amidjaja, SH (Bukti T.I-6) dengan Rincian sebagai berikut:
  - Bunga sebesar 14 % (Empat Belas Persen) per tahunnya dari jumlah fasilitas kredit tersebut yang dihitung secara *floating rate/efektif* sesuai dengan tingkat suku bunga Bank yang berlaku;
  - Provisi sebesar 1 % (Satu Persen) per tahun dari jumlah tambahan fasilitas kredit;
  - Biaya Administrasi sebesar Rp. 1.125.000,- (Satu juta seratus dua puluh lima ribu rupiah).Jangka waktu Perjanjian Perubahan Pengakuan Hutang No. 083/PRB/RK/BDI/5/15 pada tanggal 13 mei 2015 sampai dengan tanggal 09 mei 2016.
8. Bahwa atas permintaan Penggugat, pada tanggal 04 Mei 2016, Tergugat menyetujui memperpanjang jangka waktu pelunasan kredit tersebut selama 12 (dua belas) bulan berdasarkan Perjanjian Perpanjangan Kredit No. 074/PPK/RK/BDI/5/16 sehingga jatuh tempo pelunasan kredit pada tanggal 09 mei 2017. (Bukti T.I-7);
9. Bahwa sebagaimana poin 8 diatas Penggugat telah memperoleh fasilitas kredit dari TERGUGAT sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) dengan syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan dalam surat





- perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan tanggal 07 Mei 2014 no. 070/PK/RK/BDI/5/14 berikut perubahan, penambahan dan perpanjangan terakhir dirubah pada tanggal 13 Mei 2015 No. 083/PRB/RK/BDI/2015;
10. Bahwa berdasarkan perubahan perjanjian kredit No. 029/PRB/RK/BDI/5/2017 Tanggal 09 Mei 2017 (Bukti T.I-8) atas permintaan Penggugat, maka Tergugat telah setuju untuk memperpanjang waktu fasilitas pinjaman rekening koran (PRK) sebesar Rp20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) tersebut untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 09 Mei 2017 dan berakhir sampai dengan tanggal 09 Mei 2018;
  11. Bahwa berdasarkan poin – pada perjanjian kredit No. 029/PRB/RK/BDI/5/2017 Tanggal 09 Mei 2017 tersebut atas permintaan Penggugat, maka Tergugat telah setuju untuk menurunkan Plafon fasilitas pinjaman rekening koran (PRK) yang semula sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) menjadi sebesar Rp. 19.900.000.000,- (Sembilan belas milyar sembilan ratus juta rupiah), terhitung sejak tanggal 09 Mei 2017 dan berakhir sampai dengan tanggal 09 Mei 2018, sehingga jumlah fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat menjadi berjumlah Rp19.900.000.000 (Sembilan belas milyar sembilan ratus juta rupiah) dalam bentuk fasilitas pinjaman rekening koran (PRK) dengan rincian sebagai berikut:
    - Bunga sebesar 13 % (tiga belas persen) per tahunnya dari fasilitas kredit yang dihitung secara *floating rate/efektif* sesuai dengan tingkat suku bunga bank yang berlaku;
    - Provisi sebesar 1 % (satu persen) per tahun dari jumlah maksimum pokok pinjaman tersebut;
    - Biaya Administrasi sebesar Rp. 19.900.000.000 (Sembilan belas milyar sembilan ratus juta rupiah);
    - Biaya administrasi dan biaya Provisi tersebut tidak dapat diminta kembali oleh DEBITUR sekalipun pada akhirnya pinjaman ini tidak jadi dipergunakan atau diakhiri sepihak oleh DEBITUR dalam masa perjanjian;
  12. Bahwa terkait Nilai Limit yang disampaikan dalam Gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I untuk lelang ketiga dan keempat melawan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Lelang pada Psal 49...dst adalah Tidak benar karena Penggugat seharusnya memahami (update) terkait Undang-Undang karena



berdasarkan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan RI nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan :

Pasal 49

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil 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);
  - b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
  - c. Bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau
  - d. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.
13. Bahwa terhadap poin Posita Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan fasilitas PRK kepada PENGGUGAT sebagaimana perjanjian kredit yang telah disetujui bersama oleh kedua belah pihak. hal ini sesuai dengan Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan sebagaimana berikut:  
*"Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."*
14. Bahwa Penggugat tidak mempunyai itikad baik untuk mengembalikan Fasilitas PRK tersebut hingga jatuh tempo yang sudah diperjanjikan dalam perjanjian kredit sehingga Penggugat dianggap Wanprestasi berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan sebagaimana berikut:  
*" Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*
15. Bahwa perjanjian kredit antara Penggugat maupun Tergugat I berlaku sebagai Undang-Undang, hal ini berdasarkan pada Pasal 1338 KUH Perdata, yang menyatakan sebagaimana berikut:  
*"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa Penggugat tidak membayar hutang-hutangnya hingga jatuh tempo dan dapat ditagih sebagaimana ditentukan dalam perjanjian kredit hingga Tergugat beberapa kali memberikan surat Peringatan (Somasi) kepada Penggugat;
17. Bahwa terhadap Perbuatan maupun Unsur Perbuatan melawan Hukum yang disampaikan dalam Posita Gugatan Penggugat, Tergugat I memberikan surat Peringatan I melalui Surat No. 127/KDT/BDI/V/2018 Tanggal 22 Mei 2018 Perihal : Surat Peringatan I kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran atas Fasilitas PRK dengan Rincian kewajiban sebagai berikut : (Bukti T.I-9)
- Over Draft PRK 1/5/18 sd 22/5/18 Rp222.784.138,99
  - Bunga OD 1/5/18 sd 22/5/18 Rp 6.237.955,92
  - Bunga PRK 1/5/18 sd 22/5/18 Rp150.908.333,31
  - Provisi & BAK PPJ PRK Rp218.900.000,00
  - Biaya KJPP Firman Azis Rp 9.900.000,00
  - Total Kewajiban PRK sd 22/05/2018 Rp608.730.428,22
  - (belum termasuk bunga dan biaya-biaya yang timbul dikemudian hari);
18. Bahwa kemudian Tergugat I memberikan surat Peringatan II melalui Surat No 136/KDT/BDI/VI/2018 Tanggal 27 Juni 2018 dengan Rincian kewajiban sebagai berikut : (Bukti T.I-10)
- Over Draft PRK 1/6/18 sd 27/6/18 Rp454.802.994,52
  - Bunga OD 1/6/18 sd 27/6/18 Rp 15.766.503,74
  - Bunga PRK 1/5/18 sd 22/5/18 Rp186.838.888,86
  - Provisi & BAK Perpanjangan PRK Rp218.900.000,00
  - Biaya KJPP Rp 9.900.000,00
  - Total Kewajiban PRK sd 27/06/2018 Rp886.208.387,12
  - (belum termasuk bunga dan biaya-biaya yang timbul dikemudian hari);
19. Bahwa atas Surat Peringatan II tersebut Penggugat tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya, sehingga kemudian Tergugat I memberikan surat Peringatan III kepada Penggugat melalui Surat No. 163/KDT/BDI/VII/2018 Tanggal 19 Juli 2018 dengan Rincian kewajiban sebagai berikut : (Bukti T.I-11)
- Over Draft PRK 1/7/18 sd 19/7/18 Rp 638.619.447,52
  - Bunga OD 1/7/18 sd 19/7/18 Rp 16.845.026,00
  - Bunga PRK 1/7/18 sd 19/7/18 Rp 136.536.111,09
  - Provisi & BAK Perpanjangan PRK Rp 218.900.000,00

Halaman 36 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI



- Biaya KJPP Rp 9.900.000,00
  - Total Kewajiban PRK sd 19/07/2018 Rp1.020.800.584,61
  - (belum termasuk bunga dan biaya-biaya yang timbul dikemudian hari);
20. Bahwa atas surat peringatan yang diberikan oleh Tergugat I sebagaimana poin 17, 18, 19 diatas Penggugat tidak melakukan Kewajibannya untuk membayar hutang kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I melalui Kuasa Hukum sebelumnya pada Kantor Hukum L. Supandi Suardi & Partners kembali memberikan surat no. 006/LSS/VIII/2018 tanggal 16 agustus 2018 perihal peringatan ke-I (kesatu) kepada Penggugat untuk membayar kewajiban hutangnya dengan rincian sebagai berikut: (Bukti T.I-12)
- Plafon PRK Rp19.900.000.000,00
  - Over Draft PRK 1/8/18 sd 16/8/18 Rp 638.619.447,52
  - Bunga OD 1/8/18 sd 16/8/18 Rp 13.623.881,60
  - Bunga PRK Rp 114.977.777,76
  - Provisi & BAK Perpanjangan PRK Rp 218.900.000,00
  - Biaya KJPP Rp 9.900.000,00
  - Tunggakan s.d. 16/08/18 Rp 1.028.890.551,29
21. Bahwa atas surat peringatan I tersebut Penggugat tidak juga melakukan kewajibannya untuk membayar hutang kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I melalui Kuasa Hukum sebelumnya Tergugat I saat itu memberikan Surat Peringatan ke-II (Kedua) Tanggal 27 September 2018 kepada PENGUGAT melalui Surat no. 018/LSS/IX/2018 dengan rincian sebagai berikut: (Bukti T.I-13)
- Plafon PRK Rp19.900.000.000,00
  - Over Draft PRK 1/9/18 sd 26/9/18 Rp 633.619.447,52
  - Bunga OD 1/9/18 sd 26/8/18 Rp 21.965.474,18
  - Bunga PRK Rp 186.838.888,86
  - Tunggakan Bunga PRK (Juli & Agustus) Rp 445.538.888,82
  - Provisi & BAK Perpanjangan PRK Rp 218.900.000,00
  - Tunggakan s.d. 26/09/18 Rp 1.506.862.699,38
22. Bahwa Tergugat I beberapa kali mengingatkan Penggugat untuk segera melakukan kewajibannya untuk melakukan membayar hutang kepada Tergugat I namun Penggugat I tetap saja tidak melakukan kewajibannya tersebut hingga Tergugat I melalui kuasa hukum sebelumnya memberikan surat peringatan ke-III (ketiga) tanggal 22 Oktober 2018 melalui surat no. 006/LSS/X/2018 dengan rincian sebagai berikut: (Bukti T.I-14)
- Plafon PRK Rp19.900.000.000,00



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Over Draft PRK 1/10/18 sd 22/10/18	Rp 632.619.447,52
- Bunga OD 1/10/18 sd 22/10/18	Rp 18.556.837,20
- Bunga PRK 1/10/18 sd 22/10/18	Rp 158.094.444,42
- Tunggakan Bunga PRK (Juli & Sept. 18)	Rp 661.122.222,12
- Provisi & BAK Perpanjangan PRK	Rp 218.900.000,00
- Tunggakan s.d. 26/09/18	Rp 1.689.292.951,26

23. Bahwa Penggugat tetap tidak melakukan kewajibannya untuk membayar hutang kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih sejak 9 Mei 2017 meskipun telah berulang kali diingatkan oleh Tergugat I. Perbuatan Penggugat tersebut jelas merupakan perbuatan Wanprestasi Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut;

24. Bahwa Pasal 13 Perjanjian Kredit No. 070/PK/RK/BDI/5/14 tanggal 07 Mei 2014 menyatakan sebagai berikut : (Bukti T.1-15)

*"Apabila pihak debitur dan/atau pihak penjamin/penanggung tidak dapat atau lalai memenuhi kewajibannya (mereka) sesuai ketentuan dan perjanjian-perjanjian yang ada, maka Bank berhak tanpa perantara pengadilan dan dengan mengenyampingkan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk langsung menjual barang-barang jaminan, baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh bank dengan ketentuan dari pendapatan bersih dari penjualan diperuntukkan pembayaran kembali hutang debitur.*

25. Bahwa terhadap Gugatan Provisiionil Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasar Hukum, karena menurut Tergugat I berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT"), yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 6

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

Pasal 20

1. Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau

Halaman 38 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI





- b. *Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.*
2. *Atas kesepakatan pemberi dari pemegang Hak Tanggungan penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.*
3. *Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar didaerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.*
4. *Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum."*
26. Bahwa untuk memenuhi kewajiban Penggugat tersebut, berdasarkan ketentuan-ketentuan diatas, Tergugat I akhirnya melaksanakan lelang terhadap jaminan milik Penggugat untuk mengambil pelunasan atas hutang Penggugat yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih. sehingga jelas bahwa lelang yang dilakukan Tergugat I tersebut telah sesuai dan berdasarkan dengan undang-undang dan dalil Penggugat pada Point Posita Gugatan Penggugat terkait Unsur Kesalahan (*Schuld*) maupun Unsur Kerugian (*Schade*) dan Unsur Hubungan Kausal (*Oorzakelijk Verband*) adalah sangat mengada-ada dan sudah sepantasnya untuk ditolak karena bertentangan dengan Pasal 14 Ayat 2 dan Ayat 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah;
27. Pasal 14 ayat 2 dan 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah menyatakan:
- (2). *"Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".*



- (3). *“Sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada atau (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.”*
28. Bahwa terhadap Gugatan Provisiionil Penggugat terlihat sangatlah memaksakan kehendak dan tidak berdasar hukum, karena menurut Tergugat I dalam Pasal 224 HIR Jo. Pasal 14 Ayat (2) dan Ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, justru tegas menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan sehingga dapat langsung dieksekusi;
29. Bahwa dalam Perjanjian Kredit tersebut sudah jelas diuraikan mengenai sanksi yang diberikan kepada Penggugat, apabila Penggugat tidak melunasi seluruh hutang-hutang beserta bunga yang harus dilunasi oleh Penggugat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 9 dan Pasal 12 Perjanjian Kredit Nomor : 070/PK/RK/BDI/5/14 Tertanggal 17 Mei 2017, yang menyatakan sebagai berikut :
- Pasal 9 :
- *“Apabila Bank mempergunakan hak-haknya berdasarkan perjanjian ini dan perjanjian-perjanjian lainnya yang bersangkutan, maka baik tentang adanya maupun tentang jumlahnya hutang Debitur kepada Bank tersebut, tidak perlu terlebih dahulu ditetapkan oleh atau terbukti bagi kedua belah pihak, akan tetapi Bank berhak dengan leluasa menetapkan sendiri jumlah penagihannya atas Debitur, yaitu jumlah kredit, bunga-bunga, propisi-propisi, denda-denda dan biaya-biaya lainnya yang dipunyai oleh Bank pada saat penghentian perjanjian ini atas pihak Debitur, satu dan lain dengan tidak mengurangi Hak Debitur untuk setelah membayar seluruh penagihan tersebut kepada Bank, menuntut kepada Bank, agar Bank membayar kembali kepada Debitur jumlah-jumlah yang ternyata telah dibayar kelebihan oleh Debitur kepada Bank, untuk pembayaran kelebihan mana Debitur tidak berhak meminta bunga dan/atau kerugian apapun kepada Bank; (Bukti T.I-16)*
- Pasal 12 :
- *“Sebagai jaminan/tanggungan untuk terbayarnya kembali dengan seksama semua hutang Debitur kepada Bank, dalam mana termasuk juga bunga-bunga, propisi-propisi, denda-denda dan biaya-biaya*



*lainnya yang mungkin ada, Debitur dengan ini menjaminkan semua harta kekayaan yang dimilikinya dan dimanapun juga harta kekayaan itu berada, tetapi terutama kepada Bank diberikan tanggungan/jaminan preferen dan pasti, yang dinyatakan dan ditetapkan didalam akte-akte tersendiri.” (Bukti T.I-17)*

30. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan oleh Tergugat I pada Poin 29 diatas, Penggugat maupun Tergugat I telah sepakat dan menandatangani Perjanjian Kredit A quo, sehingga apapun yang tercantum didalamnya telah menjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I yang wajib ditaati dan menjadi Undang-Undang bagi Penggugat maupun Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdata A quo;
31. Bahwa dengan demikian sudah jelas bahwa tindakan Tergugat I melelang jaminan milik Penggugat adalah sudah benar dan berdasarkan hukum sehingga sudah sepantasnya seluruh dalil-dalil Penggugat haruslah ditolak;
32. Bahwa dalam dalil Penggugat yang menyatakan meminta Putusan Sela perkara Gugatan Provisionalnya berdasarkan Pasal 5 (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum karena Perjanjian Kredit dibuat berdasarkan Kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Butir 16 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang meyakakan sebagai berikut :  
*“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau Kesepakatan Pinjam-Meminjam antara Bank dengan Pihak lain yang mewajibkan Pihak Peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan Pemberian bunga.”*
33. Bahwa Penggugat menganggap Harga Penjualan Objek Jaminan yang terlalu murah dan tidak wajar terkait nilai limit lelang atas Objek perkara A quo untuk lelang ketiga maupun keempat melawan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) ditentukan oleh Pejabat Appraisal yang independen dan bukan ditentukan sendiri oleh Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam laporan Penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Joko Suratno sehingga justru lelang tersebut sudah dilakukan sesuai dan berdasarkan Pasal 43 dan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian dalil Penggugat pada Poin III halaman 18 yang menyatakan penetapan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nilai lelang menimbulkan kerugian bagi Penggugat apabila lelang eksekusi hak tanggungan tetap dilaksanakan oleh Tergugat I adalah dalil yang tidak benar dan sudah sepantasnya untuk dikesampingkan;

34. Bahwa dasar Kerugian yang diajukan Penggugat pada halaman 21 Gugatannya sangat tidak berdasar dan sudah sepantasnya untuk ditolak karena Penggugat sudah jelas bahwa nilai limit telah ditentukan berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, kemudian Penggugat juga tidak secara rinci menyebutkan Laporan Penilaian Property/Aset Milik/atas nama/yang dikuasai Penggugat Nomor berapa yang dipermasalahkan atas Perbuatan yang dilakukan Tergugat I maupun Tergugat II tidak jelas dan sudah sepantasnya untuk ditolak;
35. Bahwa kemudian Penggugat dengan tegas telah mengakui bahwa Penggugat telah cidera janji (*Wanprestasi*) terhadap Tergugat I dan segala tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I demi untuk mengambil pelunasan atas kewajiban Penggugat yang hingga saat ini tidak dibayar oleh Penggugat sesuai dengan Perjanjian Kredit tersebut, telah sesuai dan berdasarkan hukum sehingga Gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak berdasar Hukum dan sudah sepantasnya Gugatan Penggugat haruslah ditolak / dikesampingkan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankerlijk verklaar*);
36. Bahwa permintaan Provisi Penggugat sangat tidak berdasar dan sudah sepantasnya haruslah ditolak / dikesampingkan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankerlijk verklaar*);

Berdasarkan alasan-alasan / dalil-dalil yang Tergugat I sampaikan diatas, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerima, memeriksa dan memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

## PRIMAIR :

### DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Kewenangan/Kompetensi Absolut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Tidak Berwenang Mengadili Perkara Perdata Nomor: 648/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst Tanggal 06 November 2020;

Halaman 42 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI



3. Menyatakan gugatan Penggugat haruslah ditolak / dikesampingkan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankerlijk verklaar*).

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini;
3. Menyatakan bahwa Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya untuk *Verzet*, *Banding*, *Kasasi* maupun *Peninjauan Kembali* (*Uitvoerbaar Bij voorraad*).

## SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Terhormat yang Memeriksa Perkara pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Terbanding II semula Tergugat II mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

### I. DALAM EKSEPSI

#### GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (ERROR IN OBJECTO)

1. Bahwa dalam dalil gugatannya sebagaimana yang terdapat pada angka 4 halaman 10, Pada intinya menyatakan sebagai berikut:  
"Penggugat telah menyerahkan jaminan atas fasilitas Pinjaman Rekening Koran kepada Tergugat I berupa sebidang tanah seluas 3.181 m2 berikut bangunan gedung perkantoran setempat dikenal dan terletak di Jalan Bangka Raya No.4 RT.002 RW.005 Pela Mampang, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, yang terdiri dari 3 (tiga) Sertifikat Hak Guna Bangunan.
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 642/Pela Mampang, untuk tanah seluas 657 M2 sebagaimana gambar situasi No. 63/3643/1982 tanggal 01 Juni 1982, terdaftar atas nama PT.Gapura Raya;
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 643/Pela Mampang, untuk tanah seluas 174 M2 sebagaimana gambar situasi No. 64/3644/1982 tanggal 01 Juni 1982, terdaftar atas nama PT.Gapura Raya;
  - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 644/Pela Mampang, untuk tanah seluas 2.350 M2 sebagaimana gambar situasi No.





53/2217/1979 tanggal 06 Desember 1979, terdaftar atas nama PT. Gapura Raya.”

2. Bahwa terhadap jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagaimana tersebut diatas sudah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
3. Bahwa faktanya berdasarkan Risalah Lelang No. 434/29/2020 tertanggal 13 Oktober 2020 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I, Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut diatas sudah menjadi milik Faqih El Muntazar Ic Tergugat IV selaku pemenang lelang sehingga dan oleh karenanya Penggugat telah keliru dan salah menentukan obyek gugatan yang diajukan;
4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut sudah tidak terbantahkan lagi menurut hukum bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah tidak jelas/kabur (error in objecto), Oleh sebab itu sebagai konsekwensi Yuridisnya Mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim berkenan menyatakan **MENOLAK** seluruh gugatan atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

**PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING/PERSONA STAND IN JUDICIO UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN**

1. Bahwa Penggugat dalam Petitumnya poin 5 halaman 35 pada intinya menyatakan sebagai berikut:  
*“membatalkan hasil lelang sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No. 434/29/2020 tertanggal 13 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I”*
2. Bahwa Penggugat dalam gugatan ini tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan dikarenakan:
  - Bahwa berdasarkan Risalah Lelang No. 434/29/2020 tertanggal 13 Oktober 2020 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I, Pemenang lelang atas objek lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II adalah Faqih El Muntazar Ic Tergugat IV;
  - Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 35, Pasal 4 dan Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang pada intinya menyatakan sebagai berikut:  
*Pasal 1 angka 35*

Halaman 44 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI



*“Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna”*

**Pasal 4**

*“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”*

**Pasal 31**

*“Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:*

- a. Keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar; atau
- b. Terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang”

- Bahwa faktanya Turut Tergugat I telah selesai melaksanakan Lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada tanggal 13 Oktober 2020 yang dituangkan dalam Risalah Lelang No. 434/29/2020 tertanggal 13 Oktober 2020, sedangkan Penggugat baru mengajukan gugatannya pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tercatat pada tanggal 5 November 2020;
- Bahwa dikarenakan Penggugat baru mengajukan Gugatannya pada tanggal 5 November 2020 sedangkan Lelang telah selesai dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada tanggal 13 Oktober 2020, sehingga dan Oleh karenanya Penqqugat dalam hal ini tidak memiliki kapasitas sebagai Penqqugat sebagaimana Gugatan yang diajukan a quo:

3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas sudah tidak terbantahkan lagi menurut hukum bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak memiliki Legal Standing/Persona Standi In Judicio untuk mengajukan gugatan, Oleh sebab itu sebagai konsekwensi Yuridisnya Mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim berkenan menyatakan menolak seluruh gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat II meniadakan seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dengan tegas kebenarannya secara hukum dan dalil-dalil Tergugat II Dalam Eksepsi sebagaimana tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas, mohon secara mutatis mutandis dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban Tergugat II dalam pokok perkara ini;

2. Bahwa Tergugat II meniadakan dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka I I halaman 15 s.d halaman 16 dan halaman 19 s.d halaman 20 "Jumlah Hutang Penggugat kepada Tergugat II tidak pasti.....<sup>37</sup>

- a. Bahwa Tergugat II sudah menyampaikan kepada Penggugat tentang jumlah pasti nominal keseluruhan nominal hutang yang wajib dibayar oleh Penggugat sebagaimana somasi Tergugat II kepada Penggugat berdasarkan Pokok berikut denda tunggakan per bulan, Bunga Tertunggak per bulan, denda bunga per bulan, dan biaya penagihan dan biaya administrasi, sebagai berikut:

- I. Surat Tergugat II kepada Penggugat No 166/S-WS&P/VIV2020 tertanggal 28 Juli 2020 Perihal Pemberitahuan dan Peringatan yang mana jumlah total hutang Penggugat posisi tanggal 7 Juli 2020 sebesar Rp29.274.898.469,00 (dua puluh sembilan miliar dua ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus sembilan puluh delapan ribu empat ratus enam puluh sembilan rupiah); (Bukti TII-1)

Dalam surat tersebut Tergugat II telah memberikan tenggang waktu pembayaran sampai dengan tanggal 30 Juli 2020;

- II. Surat Tergugat II kepada Penggugat No 178/S-WS&P/VIIIV2020 tertanggal 6 Agustus 2020 Perihal Peringatan Ke-II yang mana jumlah total hutang Penggugat sebesar Rp29.274.898.469,00 (dua puluh sembilan miliar dua ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus sembilan puluh delapan ribu empat ratus enam puluh sembilan rupiah); (Bukti TII-2)

Dalam surat tersebut Tergugat II telah memberikan tenggang waktu pembayaran sampai dengan tanggal 13 Agustus 2020

- III. Surat Tergugat II kepada Penggugat No 190/S-WS&P/VIIW2020 tertanggal 14 Agustus 2020 Perihal Peringatan Ke-III yang mana jumlah total hutang Penggugat posisi tanggal 8 Agustus 2020 setelah dibulatkan sebesar Rp30.836.000.000,00 (tiga puluh miliar delapan ratus tiga puluh enam juta rupiah); (Bukti TII-3)

Halaman 46 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI

#### 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)



Dalam surat tersebut Tergugat II telah memberikan tenggang waktu pembayaran sampai dengan tanggal 24 Agustus 2020;

- b. Bahwa Penggugat telah mengetahui dan menyetujui sebagaimana yang tertuang dalam Berita Acara Pertemuan tentang total hutang berjalan kepada Tergugat II dengan nominal sebagaimana disebutkan di atas (Vide Angka 2 Jawaban Tergugat II), bahkan salah satu Komisaris Penggugat yang bernama Rio Rita Impala T juga turut mengetahui dan menyetujui dengan rincian sebagai berikut:

- I. Berita Acara Pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat II pada tanggal 6 Agustus 2020 dimana Penggugat mengakui mempunyai hutang kepada Tergugat II sebesar Rp29.274.898.469,00 (dua puluh sembilan miliar dua ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus sembilan puluh delapan ribu empat ratus enam puluh sembilan rupiah) dan Penggugat belum mampu membayanya ; (Bukti TII-4)
- II. Berita Acara Pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat II pada tanggal 24 Agustus 2020 dimana Penggugat mengakui mempunyai hutang kepada Tergugat II sebesar Rp30.836.000.000,00 (tiga puluh miliar delapan ratus tiga puluh enam juta rupiah) dan Penggugat belum mampu membayanya; (Bukti TII-5)

Dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka tidak benar apabila jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat II tidak pasti. Berdasarkan fakta hukum, Penggugat mengakui jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat II pada tanggal 24 Agustus 2020 sebesar Rp30.836.000.000,00 (tiga puluh miliar delapan ratus tiga puluh enam juta rupiah) dan Penggugat belum mampu membayanya sehingga dalil Penggugat sebagaimana tersebut diatas harus dikesampingkan atau ditolak;

3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 12, 13, dan 14 halaman 16 s.d. 17 yang menyatakan sebagai berikut:
- "..terjual dengan penawaran sebesar Rp31.700.000.000,00 (Posita PENGUGAT angka 12 halaman 16);
- "...seandainya nilai limit sudah termasuk PPN artinya nilai limit yang diumumkan adalah Rp28.181.818.181,80 (Posita Penggugat angka 12 halaman 17);



"...jelas terbukti bahwa Penggugat sudah sangat dirugikan oleh Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat" (Posita Angka 13 halaman 17);

"...bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti autentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya Oleh Para Tergugat. (Posita angka 14 halaman 17);

- a. Bahwa Penggugat tidak cermat dan merekayasa dimana faktanya berdasarkan Salinan Risalah Lelang No 434/29/2020 tertanggal 16 Oktober 2020, dimana obyek jaminan tersebut terjual dengan harga lelang sebesar Rp31.465.000.000,00 (tiga puluh satu miliar empat ratus enam puluh lima juta rupiah) bukan seperti Yang disebutkan Penggugat sebagaimana posita angka 12 halaman 16 a quo ; (Bukti T 11-6);
- b. Bahwa tidak beralasan hukum jika Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum, faktanya Tergugat-lah yang tidak memiliki itikad baik untuk melakukan pembayaran hutang yang sudah disepakati ; (Vide Bukti Bukti TII-5)
- c. Bahwa fakta yang tidak dapat dibantah dimana yang memiliki itikad tidak baik adalah Penggugat, Yang mana itikad tidak baik Penggugat sudah dinyatakan dan disampaikan sendiri Oleh Penggugat dalam Posita Gugatan Penggugat sebagai berikut:
  - I. "...terhadap perjanjian kredit pinjaman koran (PRK) modal kerja telah dilaksanakan beberapa kali perubahan (addendum) dengan penambahan plafon kredit " (Posita PENGUGAT angka 3 halaman 9 s.d halaman 10);
  - II. "...kewajiban pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat I juga mengalami ketersendatan...." (Posita Penggugat angka 5 halaman 10 s.d halaman 11);
- d. Bahwa sekali lagi Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat, faktanya Penggugat Yang tidak memiliki itikad baik untuk melunasi hutangnya baik kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat II sebagai pemegang hak tagih. Bahwa sejak tahun 2018 pada saat Penggugat tidak mampu melunasi hutangnya kepada Tergugat I sampai dengan Tergugat I mengalihkan hak tagih kepada Tergugat II pada tahun 2020 tetap saja Penggugat tidak memiliki itikad baik untuk melunasi hutangnya;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan fakta dan dokumen di atas, sangat jelas jika Penggugat memiliki itikad tidak baik untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat II dan justru perbuatan yang dilakukan Penggugat merupakan Perbuatan yang melawan hukum, maka sudah sepatutnya apabila gugatan aquo yang diajukan oleh Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (nietonvankelijke verklaard);

4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada huruf b halaman 20 s.d halaman 21 yang menyatakan sebagai berikut:

"...Pengalihan piutang (cessie) merupakan jual beli piutang kredit macet" (posita Penggugat huruf b halaman 20);

"...oleh karenanya tindakan Tergugat II yang menambahkan komponen denda, bunga dan biaya-biaya berdasarkan perjanjian kredit adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat" (Posita Penggugat huruf b halaman 21);

- a. Bahwa cessie merupakan hak kreditur Tergugat I yang dilindungi oleh undang-undang dimana dalam Pasal 613 BW menyatakan "penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan...";

Bahwa antara Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam : (Bukti TII-7)

- I. Perjanjian Kredit Nomor 070/PK/RK/BDI/5/14 tertanggal 7 Mei 2014.
- II. Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor 057/PPK/RK/BDI/5/15 tertanggal 8 Mei 2015.
- III. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 083/PRB/RK/BDI/5/15 tertanggal 13 Mei 2015.
- IV. Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor 074/PPK/RK/BDI/5/16 tertanggal 4 Mei 2016.
- V. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 029/PRB/RK/BDI/5/17 tertanggal 9 Mei 2017.
- VI. Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor 064/PPK/RK/BDI/5/18 tertanggal 8 Mei 2018.

Bahwa piutang yang dimiliki oleh Tergugat I atas dasar pemberian fasilitas kredit di atas merupakan suatu benda yang dimiliki oleh Kreditur/Tergugat I, berdasarkan hukum kebendaan,

Halaman 49 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI

## 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)



kreditur/Tergugat I berhak untuk mengalihkan piutangnya kepada Tergugat II. Pengalihan piutang I cessie yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II secara cessie tidak mengakibatkan berakhirnya perjanjian kredit/fasilitas kredit yang sudah diberikan; (Bukti TII-8)

Bahwa berdasarkan hal di atas dan berdasarkan hukum yang berlaku, peralihan piutang dari Tergugat I kepada Tergugat II secara cessie sudah sesuai dengan kaidah yang berlaku yang mana posisi kreditur lama yaitu Tergugat I digantikan dengan kreditur baru yaitu Tergugat II. Ketentuan yang ada pada Fasilitas perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I berikut pemberian jaminan telah berpindah kepada Tergugat II dan masih berlaku

- b. Bahwa Tergugat II menentukan jumlah komponen-komponen hutang Penggugat berdasarkan klausul-klausul Perjanjian Kredit yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I;

Bahwa pada saat Penggugat menghadiri undangan dan somasi Tergugat II, Penggugat pun mengakui dan menyatakan jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat II bertambah berdasarkan komponen-komponen hutang dan terus bertambah setiap bulannya sebagaimana dimaksud dalam:

- I. Berdasarkan Berita Acara Pertemuan pada tanggal 6 Agustus 2020, jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat II (termasuk komponen-komponen hutang) posisi bulan Juli adalah sebesar Rp29.274.898.000,00 (dua puluh sembilan miliar dua ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah); (Vide Bukti TII-4)
- II. Berdasarkan Berita Acara Pertemuan pada tanggal 24 Agustus 2020, jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat II (termasuk komponen-komponen hutang) posisi bulan Agustus adalah sebesar Rp30.836.000.000,- (tiga puluh miliar delapan ratus tiga puluh enam juta rupiah); (Vide Bukti TII-5)

Bahwa berdasarkan fakta dan dokumen di atas, sangat jelas jika Tergugat II merupakan pihak yang dilindungi oleh undang-undang sebagai pemegang hak tagih atas hutang Penggugat dan berhak untuk



melaksanakan perbuatan hukum apapun terhadap objek jaminan seketika Penggugat melakukan cidera janji, maka sudah sepatutnya apabila gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (nietonvankelijke verklaard)

5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada huruf c halaman 21 s.d halaman 23 yang menyatakan sebagai berikut:

"...Harga Penjualan Obyek Jaminan yang terlalu murah dan tidak wajar (posita Penggugat huruf c Alinea ke-3 halaman 21);

"nilai limit yang ditentukan untuk lelang ketiga dan keempat melawan Peraturan Menteri Keuangan RI.... " (posita Penggugat huruf c Alinea ke-4 halaman 21);

"..lelang lanjutan yang diadakan pada tanggal 13 Oktober 2020, Tergugat II telah menetapkan harga limit sangat jauh dari harga wajar.....yang dimenangkan oleh Faqih El Muntazar sebagai Tergugat IV sebagaimana Risalah Lelang No. 434/29/2020.." (posita Penggugat huruf c Alinea ke-6 halaman 21);

"..bahwa meskipun Tergugat I maupun Tergugat II mempunyai hak untuk menjual objek jaminan melalui lelang umum.....sehingga pihak debitur sekaligus pemilik jaminan tidak dirugikan akibat objek jaminan yang dijual terlalu murah dengan harga yang tidak wajar.. " (posita Penggugat huruf c Alinea ke-2 halaman 22);

"..tindakan Tergugat II yang menjual objek jaminan dengan harga Rp31.000.000.000,00 jelas-jelas sangat merugikan Penggugat karena harga yang ditetapkan sangat murah dan jauh dari harga kewajaran.." (posita Penggugat huruf c Alinea ke-3 halaman 22);

"..jika dibandingkan dengan nilai NJOP atas Objek Lelang ini ...sebagai gambaran likuidasi tahun 2020 sebesar Rp87.804.165.000,- ..mengakibatkan Penggugat sangat dirugikan atas perbuatan Tergugat III yang terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ...oleh karenanya mohon kepada yang mulia majelis untuk membatalkan hasil penilaian Tergugat III ...dan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum. " (posita Penggugat huruf c Alinea ke-I halaman 23);

- a. Bahwa Tergugat II sebagai pemegang hak tanggungan atas Objek Jaminan berhak untuk melaksanakan penjualan objek jaminan sebagai pemenuhan/pelunasan hutang Penggugat yang telah jatuh tempo;



b. Bahwa berdasarkan Pasal 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan:

- Setiap Pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit.
- Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang.

c. Bahwa berdasarkan Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan:

1) Penjual/pemilik barang dalam menetapkan Nilai Limit berdasarkan:

- a) Penilaian oleh Penilai; atau
- b) Penaksiran oleh penaksir/tim penaksir.

2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independent berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;

3) Penaksir/tim penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual, yang dapat melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk curator untuk benda seni dan benda antik/kuno;

d. Bahwa untuk menetapkan nilai limit atas objek jaminan a quo telah dilakukan penilaian oleh penilai/tim penilai yang independen pada Kantor Jasa Penilai Publik Joko Suratno (Tergugat III) yang mana Tergugat III menggunakan penilaian objek jaminan a quo menggunakan metode pendekatan biaya sebagaimana dimaksud dalam Surat dari Kantor Jasa Penilai Publik I TERGUGAT Iil Nomor Laporan 00017/3.0056-00/PI/12/0377/1/IX/2020 perihal Laporan Penilaian Properti tertanggal 2 September 2020 ; (Bukti TII-8)

Bahwa berdasarkan fakta dan dokumen di atas, sangat jelas jika Tergugat II telah melaksanakan kewajibannya dalam hal melakukan penilaian objek jaminan melalui Kantor Jasa Penilai Publik Tergugat III dengan sesuai hukum yang berlaku, maka sudah sepatutnya apabila gugatan aquo yang diajukan oleh Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (nietonvankelijke verklaard);



6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 2 halaman 23 s.d halaman 25 yang menyatakan sebagai berikut:

"..apabila Penggugat mencurigai adanya petsekongkolan antara Tergugat II dengan Tergugat III untuk merugikan Penggugat.." (Posita Penggugat angka 2.1 alinea ke-3 halaman 23)

"...diduga adanya persekongkolan jahat karena pemenang lelang ini adalah orang kepercayaan TERGUGAT II... sebelum lelang ini dilaksanakan. Tergugat IV terbukti telah menghaditi dalam kapasitas sebagai Pejabat Penjual (Tergugat II)" (Posita Penggugat angka 2.2 alinea ke-4 halaman 23)

"..bahwa karena terbukti penjualan lelang tidak didasarkan pada asas kepatutan dan kewajaran...mohon kiranya Majelis Hakim dapat membatalkan lelang.." (Posita Penggugat angka 2.4 alinea ke-2 halaman 25)

"bahwa karena gugatan ini diajukan dengan dasar itikad baik, maka cukup alasan menurut hukum apabila gugatan dari Penggugat dapat dikabulkan" (Posita Penggugat angka 2.6 alinea ke-4 halaman 25)

- a. Bahwa dalil Penggugat sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum, Tergugat II dengan Tergugat III merupakan hubungan professional yang mana Tergugat II membutuhkan jasa Tergugat III sebagai Kantor Jasa Penilai Publik yang independent dan dalam melaksanakan pekerjaannya telah mendapatkan pengukuhan berdasarkan keputusan Menteri Keuangan Nomor 605/KM.1 /2013 tertanggal 30 Agustus 2013 dengan ijin penilai public Nomor P-I . 13.00377 ; (Vide Bukti TII-8)
- b. Bahwa dalil Penggugat yang menduga bahwa Tergugat III merupakan orang kepercayaan Tergugat II adalah tidak benar dan sangat menyesatkan, terlebih lagi Penggugat menyampaikan jika Tergugat III merupakan Pejabat Penjual (Tergugat II);  
Bahwa pengertian pejabat penjual dalam ketentuan Pasal 68 Jo. 77 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Jo. Nomor 27/PMK.06/2016 tidak diuraikan secara jelas, namun secara gramatikal istilah pejabat penjual dapat dipahami dengan mendefinisikan istilah Pejabat Penjual secara perkata, yakni terdiri dari dua kata, Pertama Pejabat dan Kedua Penjual;  
Definisi Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundangundangan





atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang, sedangkan pejabat adalah orang yang memiliki jabatan yaitu kedudukan yang menunjukkan tugas, tanggung jawab, wewenang, dan hak seorang pegawai dalam rangka suatu satuan organisasi, sehingga Pejabat Penjual harus dipandang sebagai seorang pegawai atau karyawan yang memiliki jabatan dari penjual yang berbentuk badan hukum/usaha;

- c. Bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cedera janji maka berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan yaitu Tergugat II dapat meminta langsung eksekusi sertipikat hak tanggungan tersebut;
- d. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa apabila Debitur cedera 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;
- e. Bahwa berdasarkan Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dapat diambil kesimpulan bahwa Apabila debitur cedera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya;
- f. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Nomor SE-21/PN/1998 tentang petunjuk pelaksana pasal 6 ULJHT telah disebutkan bahwa penjualan tersebut bukan secara paksa tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh Pihak-Pihak;



- g. Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sama sekali tidak ada satu ketentuan pun yang mengharuskan adanya fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri apabila pihak Kreditur akan melaksanakan pelelangan umum atas obyek hak tanggungan manakala debitur telah dinyatakan telah cidera janji (wanprestasi);

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan Tergugat II di atas, pelaksanaan lelang oleh Tergugat II atas obyek jaminan telah patut berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka sudah sepatutnya apabila gugatan aquo yang diajukan oleh Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (nietonvankelijke verklaard);

7. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 3 halaman 26 yang menyatakan sebagai berikut:

"... akibat Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara materiil maupun immateriil dengan rincian sebagai berikut:"

**Ketugian Materiil**

"Kerugian telah melunasi pembayaran cicilan sejak Tahun 2014 sampai dengan tahun 2020 sebesar Rp16.944.330.006 ditambahkan dengan selisih harga limit yang dikeluarkan oleh Tergugat II dengan nilai likuidasi yang nilai yang dikeluarkan oleh penilai Penggugat sebesar Rp70.255.000.000 = Rp39.255.000.000 jadi total kerugian materiil sebesar Rp56.199.330.006"

**Kerugian Immateriil**

"serta menjadikan nama Penggugat tercoreng di dalam dunia usaha baik secara nasional maupun internasional ... sebesar Rp10.000.000.000"

"Total kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp66.199.330.006"

- a. Bahwa tuntutan ganti rugi dimaksud merupakan perincian kerugian yang bersifat ilusioner dan tidak berlandaskan hukum, sehingga harus ditolak karena bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 Nomor 117/K/Sip/1971 ;Gugatan atas ganti rugi Yang tidak dijelaskan



dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan Oleh Pengadilan;

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 Nomor 598 KISip/1971 : apabila besarnya kerugian yang diderita Oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan;
  - Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 Nomor 146/1970/PT.B : tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak;
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 No. 492 KISip/1970 : ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna;
- b. Bahwa dengan tidak adanya perbuatan/tindakan Tergugat II yang dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, maka tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan kepada Tergugat II. Oleh karenanya sudah sepatutnya dikesampingkan dan ditolak Oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo. Disamping itu, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 KISip/29170 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1720 KIPdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, dengan tegas dinyatakan bahwa "setiap tuntutan ganti rugiuntutannya, Tanpa Perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna";
- c. Bahwa selain itu, karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas sebagaimana yang dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut di atas, maka sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi Penggugat dikesampingkan dan ditolak oleh Majelis Hakim;



- d. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya, Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat baik dalam posita ataupun Petitumnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sebab tidak ada satupun perbuatan/tindakan Tergugat II yang memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena jelas-jelas pelaksanaan lelang yang dilakukan telah dilakukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
8. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka Romawi III halaman 27 Tentang Gugatan Provisiionil yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:
- "perbuatan Para Tergugat ini jika tidak dibatalkan produk " objek lelang ini" dengan segera (melalui Putusan sela) akan dirasakan sangat tidak adil, oleh karenanya Penggugat meminta pembatalan lelang demi mendapatkan keadilan dan kepastian hukum seña mengabulkan gugatan provisional ini"
- a. Bahwa dalam Gugatannya pada posita angka III Penggugat telah mengajukan gugatan atau permohonan putusan Provisi yang pada intinya Penggugat meminta pembatalan lelang;
- b. Bahwa untuk tuntutan provisi berupa Pembatalan Lelang, jelas tidak berdasar dan oleh karenanya haruslah ditolak mengingat tuntutan tersebut sejatinya telah masuk materi perkara dan didasarkan pada dasar yang tidak benar, karena lelang tersebut sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku oleh karenanya tidak dapat dibatalkan hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang;
- c. Bahwa sedangkan untuk tuntutan provisi berupa Pembatalan Lelang, hal tersebut iuga telah masuk ke dalam pokok perkara. Karena merupakan bentuk pokok perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat sebagaimana diuraikan dalam posita serta dituntutan dalam petitum pokok perkara angka 5;



d. Bahwa karena tuntutan provisi tersebut sudah masuk kedalam pokok perkara, maka tuntutan provisi sebagaimana dimaksud haruslah ditolak karena menurut Hukum Acara Perdata, permohonan provisi tidak dibenarkan menyangkut atau masuk ke dalam materi pokok perkara suatu sengketa sebagaimana ditegaskan dalam beberapa sumber hukum sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.279 KISip/1976 tanggal 17 April 1979 yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum : Gugatan atau Permohonan Provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dan hakim mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara. Gugatan atau permohonan provisi yang berisi pokok perkara harus ditolak;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.2461 KIPdū1999 tanggal 17 Desember 1999 yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum :Putusan Provisi adalah suatu " tindakan sementara" yang tidak berakibat sama dengan " pelaksanaan lebih dulu " atas petitum gugatan dalam pokok perkara. Disamping itu, putusan provisi tidak boleh menyangkut materi pokok perkara sena petitumnya (ex pasal 53 Rv). Putusan Provisi yang amanya menyangkut materi pokok perkara dan petitumnya yang akan diputus dalam "putusan akhi" merupakan kesalahan hakim dalam menerapkan hukum acara, sehingga putusan yang demikian itu dibatalkan oleh Mahkamah Agung;

Bahwa didalam gugatannya didalam Provisi Penggugat bukan tindakan sementara tetapi sudah masuk ke pokok perkara oleh karenanya Tergugat II Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo menolak Provisi Penggugat;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat II dengan ini mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberi putusan dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan dan menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

**DALAM PROVISI**

- Menolak Provisi Penggugat;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Terbanding III semula Tergugat III mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa adapun dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan perkara a quo yang perlu kami tanggapi adalah sebagai berikut:

### A. DALAM EKSEPSI

#### Gugatan Penggugat Error In Persona

Bahwa secara kasat mata gugatan a quo adalah gugatan yang berpijak pada perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I incasu bermula dari Perjanjian Kredit No. 70LPK/RK.BDi/51.14 tanggal 7 Mei 2014 ("Perjanjian Kredit") sebagaimana dalil Penggugat pada sub 1. Fakta, Peristiwa dan Hubungan Hukum nomor I, hal halaman 3 Surat Gugatan Penggugat.

Bahwa jelas dan nyata Tergugat III bukan merupakan pihak dalam Perjanjian Kredit sehingga Tergugat III tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat.

Bahwa sebagaimana telah dipahami oleh insan-insan hukum, pihak-pihak yang dapat memiliki kedudukan hukum baik sebagai penggugat maupun tergugat adalah pihak-pihak yang terlibat langsung dalam perjanjian, hal mana juga dikuatkan oleh pendapat ahli hukum salah satunya pendapat M. Yahya Harahap (dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, hal. 114) menyatakan:

*"Yang sah sebagai Penggugat ataupun Tergugat adalah pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian. Pihak ketiga tersebut tidak dapat dijadikan pihak yang Tergugat, karena akan berakibat orang yang ditarik sebagai Tergugat salah sasaran atau keliru orang yang digugat"*

Pendapat ini juga dikuatkan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 639 K/sip/ 1975 tanggal 28 Mei 1977.

Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas maka Gugatan Penggugat yang menarik Tergugat III telah salah sasaran atau error in persona.

Halaman 59 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI



Oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak Gugatan perkara a quo atau setidaknya menyatakan perkara a quo tidak dapat diterima.

**B. DALAM POKOK PERKARA.**

Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan dalam Eksepsi diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dalam bagian Pokok Perkara ini.

Adapun dalil-dalil PENGUGAT dalam Gugatannya yang perlu learni tanggapi dalam pokok perkara ini adalah sebagai berikut:

**TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

1. Bahwa dalil Penggugat pada sub II Tentang Perbuatan Melawan Hukum, nomor 1 Unsur Perbuatan Melawan Hukum, huruf c Harga Penjualan Objek Jaminan yang terlalu murah dan tidak wajar incasu halaman 22 paragraf ketiga dalam Surat Gugatan adalah tidak tepat dan bahkan tidak dapat dipertanggung jawabkan.

Dalam jawaban ini Tergugat III sekaligus men-somir Penggugat untuk membuktikan dimana kesalahan atau aturan yang mana yang dilanggar oleh Tergugat III incasu sebagaimana dinyatakan juga oleh Penggugat bahwa Tergugat III dalam melakukan Penilaian tidak sesuai dengan bagian atau pasal-pasal dalam ketentuan Standar Penilaian, sehingga Tergugat III meminta kepada Penggugat untuk membuktikan secara spesifik dan kongkrit ketentuan yang mana yang dilanggar oleh Tergugat III?

Dalil Penggugat tersebut mengindikasikan bahwa Penggugat memiliki karakter asal bunyi dan bermaksud menyalahkan pihak lain yang tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat untuk disalahkan dan ikut bertanggung jawab atas kelalaian Penggugat.

Bahwa tidak ada korelasi antara penjualan objek jaminan yang terlalu murah dengan hasil Penilaian Tergugat III. Faktanya lelang atas objek jaminan telah berulang kali dilakukan dengan Penilaian yang lebih tinggi yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik lain, akan tetapi objek jaminan ternyata tidak laku, hal ini tentu saja sangat merugikan Pihak Kreditur. Oleh karenanya wajar bila nilai objek jaminan diturunkan secara bertahap oleh Pihak Kreditur demi menghindari kerugian yang lebih besar lagi.

2. Bahwa Tergugat III menolak dan membantah dengan tegas dalil Penggugat pada sub II Tentang Perbuatan Melawan Hukum, nomor 1



Unsur Perbuatan Melawan Hukum, huruf c Harga Penjualan Objek Jaminan yang terlalu murah dan tidak wajar incasu halaman 23 paragraf pertama, perkara a quo baru saja dimulai pemeriksaannya di depan persidangan, pemeriksaan persidangan juga belum memasuki agenda pembuktian akan tetapi Penggugat secara dini telah menyatakan Tergugat III telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum. Hal ini tidaklah logis dan justru sebaliknya Penggugat lah yang telah merugikan Tergugat III dengan melemparkan tuduhan yang tidak berdasar.

3. Bahwa Tergugat III menolak dan membantah dengan tegas dalil Penggugat pada sub II Tentang Perbuatan Melawan Hukum, nomor 2 Unsur Kesalahan (Schuld) incasu poin 2.1, Tergugat III menegaskan bila dalam menjalankan tugasnya membuat Penilaian, Tergugat III selalu mematuhi ketentuan yang berlaku dan mengikat Tergugat III. Tergugat III menilai dalil Penggugat ini didasari oleh subyektifitas tinggi dan menyebabkan syak wasangka. Oleh karenanya Tergugat III meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo tidak perlu mempertimbangkan dalil Penggugat ini.
4. Bahwa Tergugat III telah melakukan Penilaian sesuai dengan Standar Penilaian yang berlaku, serta memberikan Opini Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi pada tanggal Penilaian secara independen, bukan di sesuaikan dengan NJOP maupun permintaan lainnya.
5. Bahwa Tergugat III membantah dan menolak dengan tegas dalil Penggugat sebagaimana ternyata pada nomor 2.3 dalam halaman 25, saat Tergugat III melakukan Penilaian, Tergugat III telah dilarang masuk oleh Penggugat sehingga Tergugat III melakukan Penilaian tanpa memasuki gedung atau pekarangan Penggugat karena dilarang oleh Penggugat. Quod non Penilaian yang dilakukan Tergugat III tanpa memasuki gedung dan pekarangan Penggugat adalah tidak melanggar ketentuan Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan diperkenankan oleh ketentuan yang berlaku incasu SPI. Faktanya bila memang Penilaian Tergugat III telah dilakukan secara melawan hukum tentu saja objek jaminan tidak dapat dilelang oleh Turut Tergugat I.
6. Bahwa Tergugat III menolak dan tidak perlu menanggapi dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya karena Tergugat III menilai



dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya tidak relevan bagi Tergugat III.

Berdasarkan fakta dan dalil yang telah diuraikan diatas, maka dengan ini Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar berkenan mengadili dan memutuskan sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI.**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat III;
2. Menolak gugatan Perbuatan Hukum a quo atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklard);

**B. DALAM POKOK PERKARA.**

1. Menolak gugatan Perbuatan Melawan Hukum a quo untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklard);
  2. Menolak petitum Penggugat untuk selebihnya;
  3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Terbanding IV semula

Tergugat IV mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

Gugatan Yang Diajukan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Error In Objecto)

1. Bahwa dalam dalil gugatannya sebagaimana yang terdapat pada angka 4 halaman 10, Pada intinya menyatakan sebagai berikut:  
"Penggugat telah menyerahkan jaminan atas fasilitas Pinjaman Rekening Koran kepada Tergugat I berupa sebidang tanah seluas 3.181 m2 berikut bangunan gedung perkantoran setempat dikenal dan terletak di Jalan Bangka Raya No.4 RT.002 RW.005 Pela Mampang, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, yang terdiri dari 3 (tiga) Sertifikat Hak Guna Bangunan
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 642/Pela Mampang, untuk tanah seluas 657 M2 sebagaimana gambar situasi No. 63/3643/1982 tanggal 01 Juni 1982, terdaftar atas nama PT. Gapura Raya;
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 643/Pela Mampang, untuk tanah seluas 174 M2 sebagaimana gambar situasi No. 64/3644/1982 tanggal 01 Juni 1982, terdaftar atas nama PT. Gapura Raya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 644/Pela Mampang, untuk tanah seluas 2.350 M2 sebagaimana gambar situasi No. 53/2217/1979 tanggal 06 Desember 1979, terdaftar atas nama PT. Gapura Raya.”
2. Bahwa terhadap jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagaimana tersebut diatas sudah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
3. Bahwa faktanya berdasarkan Risalah Lelang No. 434/29/2020 tertanggal 13 Oktober 2020 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I, Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut diatas sudah menjadi milik Faqih El Muntazar sebaqai Terquqat IV selaku pemenang lelang dan sertifikat Hak Guna Banqunan (HCB) tersebut di atas sudah di balik namakan atas nama Tergugat IV pada kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan. (BUKTI TIV-I)
4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut sudah tidak terbantahkan lagi menurut hukum bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah tidak jelas/kabur (error in objecto), Oleh sebab itu sebagai konsekwensi Yuridisnya Mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim berkenan menyatakan MENOLAK seluruh gugatan atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvantkelijske verklaard).

Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing/Persona Stand In Judicio Untuk Mengajukan Gugatan.

1. Bahwa Penggugat dalam Petitumnya poin 5 halaman 35 pada intinya menyatakan sebagai berikut:  
“Membatalkan hasil lelang sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No. 434,29/2020 tertanggal 13 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I”
2. Bahwa Penggugat dalam gugatan ini tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan dikarenakan:
  - Bahwa berdasarkan Risalah Lelang No.434/29/2020 tertanggal 13 Oktober 2020 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I, Pemenang lelang atas objek lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II adalah Faqih El Muntazar sebaqai Terquqat IV selaku pemenang lelang dan sertifikat Hak Guna Banqunan (HCB) tersebut di atas sudah di balik namakan atas nama Terquqat IV.

Halaman 63 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI

#### 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

- Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 35, Pasal 4 dan Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang pada intinya menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1 angka 35

"Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat Oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna"

Pasal 4

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang bedaku, tidak dapat dibatalkan"

Pasal 31

Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan Oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a. keadaan memaksa (force majeure) atau kahar; atau
- b. terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang"

- Bahwa faktanya Turut Tergugat I telah selesai melaksanakan Lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada tanggal 13 Oktober 2020 Yang dituangkan dalam Risalah Lelang No.434/29/2020 tertanggal 13 Oktober 2020, sedangkan Penggugat baru mengajukan gugatannya pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tercatat pada tanggal 5 November 2020;

- Bahwa dikarenakan Penggugat baru mengajukan Gugatannya pada tanggal 5 November 2020 sedangkan Lelang telah selesai dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada tanggal 13 Oktober 2020, sehingga dan Oleh karenanya Penquqat dalam hal ini tidak memiliki kapasitas sebagai Penquqat sebagaimana Gugatan yang diajukan a quo.

3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas sudah tidak terbantahkan lagi menurut hukum bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak memiliki Legal Standing/Persona Standi In Judicio untuk mengajukan gugatan, Oleh sebab itu sebagai konsekwensi Yuridisnya Mohon kiranya kepada Ketua Majelis Hakim Kiranya berkenan menyatakan MENOLAK seluruh gugatan atau setidaknya

Halaman 64 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI



tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklard).

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dengan tegas kebenarannya secara hukum dan dalil-dalil Tergugat IV Dalam Eksepsi sebagaimana tersebut diatas, mohon secara mutatis mutandis dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban Tergugat IV Dalam Pokok Perkara ini;

2. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 12, 13, dan 14 halaman 16 s.d halaman 17 yang menyatakan sebagai berikut • "...terjual dengan penawaran sebesar Rp31.700.000.000 (Posita Penggugat angka 12 halaman 16).

"seandainya nilai limit sudah termasuk PPN artinya nilai limit yang diumumkan adalah RP. 28.181.818.181,80 (Posita Penggugat angka 12 halaman 17)

"... jelas terbukti bahwa Penggugat sudah sangat dirugikan oleh Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Oleh Para Tergugat" (Posita Angka 13 halaman 17)

"... bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti autentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat....." (Posita angka 14 halaman 17);

a. Bahwa Penggugat tidak cermat dan merekayasa dimana faktanya berdasarkan Salinan Risalah Lelang No : 434/29/2020 tertanggal 16 Oktober 2020, dimana obyek jaminan tersebut terjual dengan harga lelang sebesar Rp31.465.000.000,- (tiga puluh satu miliar empat ratus enam puluh lima juta rupiah) bukan seperti yang disebutkan Penggugat sebagaimana posita angka 12 halaman 16 a quo ; (Bukti TIV-II)

b. Bahwa fakta yang tidak dapat dibantah dimana yang memiliki itikad tidak baik adalah Penggugat, yang mana itikad tidak baik Penggugat sudah dinyatakan dan disampaikan sendiri Oleh Penggugat dalam Posita Gugatan Penggugat sebagai berikut:

I. "... terhadap perjanjian kredit pinjaman koran (PRK) modal kerja telah dilaksanakan beberapa kali perubahan (addendum) dengan penambahan plafon kredit .... " (Posita Penggugat angka 3 halaman 9 s.d halaman 10);

Halaman 65 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI



II. kewajiban pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat I juga mengalami ketersendatan. " (Posita Penggugat angka 5 halaman 10 s.d halaman 11)

- c. Bahwa sekali lagi Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat, faktanya Penggugat yang tidak memiliki itikad baik untuk melunasi hutangnya baik kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat II sebagai pemegang hak tagih. Bahwa sejak tahun 2018 pada saat Penggugat tidak mampu melunasi hutangnya kepada Tergugat I sampai dengan Tergugat I mengalihkan hak tagih kepada Tergugat II pada tahun 2020 tetap saja Penggugat tidak memiliki itikad baik untuk melunasi hutangnya;

Bahwa berdasarkan fakta dan dokumen di atas, sangat jelas jika Penggugat memiliki itikad tidak baik untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat II dan justru perbuatan yang dilakukan Penggugat merupakan Perbuatan yang melawan hukum, maka sudah sepatutnya apabila gugatan aquo yang diajukan oleh Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (nietonvankelijke verklaard).

3. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada huruf b halaman 20 s.d halaman 21 yang menyatakan sebagai berikut:

"... Pengalihan piutang (cessie) merupakan jual beli piutang kredit macet" (posita Penggugat huruf b halaman 20);

"... oleh karenanya tindakan Tergugat II yang menambahkan komponen denda, bunga dan biaya-biaya berdasarkan perjanjian kredit adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat" (Posita Penggugat huruf b halaman 21);

- a. Bahwa cessie merupakan hak kreditur/Tergugat I yang dilindungi Oleh undang-undang dimana dalam pasal 613 BW menyatakan "penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan..."

Bahwa antara Penggugat telah menenma fasilitas kredit dari Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam:

- I. Perjanjian Kredit Nomor 070/PK/RK/BDI/5/14 tertanggal 7 Mei 2014,



- II. Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor 057/PPK/JRK/BDI/5/15 tertanggal 8 Mei 2015,
- III. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 083/PRB/RK/BDI/5/15 tertanggal 13 Mei 2015,
- IV. Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor 074/PPK/RK/BDI/5/16 tertanggal 4 Mei 2016,
- V. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 029/PRB/RK/BDI/5/17 tertanggal 9 Mei 2017,
- VI. Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor 064/PPK/RK/BDI/5/18 tertanggal 8 Mei 2018.

Bahwa piutang yang dimiliki Oleh Tergugat I atas dasar pemberian fasilitas kredit di atas merupakan suatu benda yang dimiliki Oleh Kreditur/Tergugat I. berdasarkan hukum kebendaan, kreditur /Tergugat I berhak untuk mengalihkan piutangnya kepada Tergugat II. Pengalihan piutang / cessie yang dilakukan Oleh Tergugat I kepada Tergugat II secara cessie tidak mengakibatkan berakhirnya perjanjian kredit/fasilitas kredit yang sudah diberikan. Bahwa berdasarkan hal di atas dan berdasarkan hukum yang berlaku, peralihan piutang dan Tergugat I kepada Tergugat II secara cessie sudah sesuai dengan kaidah yang berlaku yang mana posisi kreditur lama yaitu Tergugat I digantikan dengan kreditur baru yaitu Tergugat II. Ketentuan yang ada pada Fasilitas perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I berikut pemberian jaminan telah berpindah kepada Tergugat II dan masih berlaku.

4. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada huruf c halaman 21 s.d halaman 23 yang menyatakan sebagai berikut:

“... Harga Penjualan Obyek Jaminan yang terlalu murah dan tidak wajar” (posita Penggugat huruf c Alinea ke-3 halaman 21);

“... nilai limit yang ditentukan untuk lelang ketiga dan keempat melawan Peraturan Menteri Keuangan” (posita PENGUGAT huruf c Alinea ke-4 halaman 21);

“... lelang lanjutan yang diadakan pada tanggal 13 Oktober 2020, Tergugat II telah menetapkan harga limit sangat jauh dan harga wajar ...yang dimenangkan oleh Faqih El Muntazar sebagai Tergugat IV



sebagaimana Risalah Lelang No. 434/29/2020." (posita Penggugat huruf c Alinea ke-6 halaman 21);

"... bahwa meskipun Tergugat I maupun Tergugat II mempunyai hak untuk menjual objek jaminan melalui lelang umum ... sehingga pihak debitur sekaligus pemilik jaminan tidak dirugikan akibat objek jaminan yang dijual terlalu murah dengan harga yang tidak wajar.." (posita Penggugat huruf c Alinea ke-2 halaman 22);

"... tindakan Tergugat II yang menjual objek jaminan dengan harga Rp31.000.000.000,- jelas-jelas sangat merugikan Penggugat karena harga yang ditetapkan sangat murah dan jauh dari harga kewajaran.." (posita Penggugat huruf c Alinea ke-3 halaman 22);

"... jika dibandingkan dengan nilai NJOP atas Objek Lelang ini ... sebagai gambaran likuidasi tahun 2020 sebesar Rp87.804.165.000,- ... mengakibatkan Penggugat sangat dirugikan atas perbuatan Tergugat III yang terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum .oleh karenanya mohon kepada yang mulia majelis untuk membatalkan hasil penilaian Tergugat III ... dan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum. " (posita Penggugat huruf c Alinea ke-I halaman 23);

- a. Bahwa Tergugat II sebagai pemegang hak tanggungan atas Objek Jaminan berhak untuk melaksanakan penjualan objek jaminan sebagai pemenuhan/pelunasan hutang Penggugat yang telah jatuh tempo;
- b. Bahwa berdasarkan Pasal 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan:
  - Setiap Pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit;
  - Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang;
- c. Bahwa berdasarkan Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan:
  - 1) Penjual/pemilik barang dalam menetapkan Nilai Limit berdasarkan:
    - a) Penilaian oleh Penilai; atau





- b) Penaksiran oleh penaksir/tim penaksir;
- 2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independent berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;
- 3) Penaksir/tim penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual, yang dapat melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk curator untuk benda seni dan benda antik/kuno;
- d. Bahwa untuk menetapkan nilai limit atas objek jaminan a quo telah dilakukan penilaian oleh penilai/tim penilai yang independen pada Kantor Jasa Penilai Publik Jako Suratno (Tergugat III) yang mana Tergugat III menggunakan penilaian objek jaminan a quo menggunakan metode pendekatan biaya sebagaimana dimaksud dalam Surat dari Kantor Jasa Penilai Publik/Tergugat III Nomor Laporan 00017/3.0056-00/PI/12/0377/1/IX/2020 perihal Laporan Penilaian Properti tertanggal 2 September 2020 ; (Bukti TIV-III)

Bahwa berdasarkan fakta dan dokumen di atas, sangat jelas jika Tergugat II telah melaksanakan kewajibannya dalam hal melakukan penilaian objek jaminan melalui Kantor Jasa Penilai Publik/Tergugat III dengan sesuai hukum yang berlaku, maka sudah sepatutnya apabila gugatan aquo yang diajukan oleh Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (nietonvankelijke verklard);

5. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 2 halaman 23 s.d halaman 25 yang menyatakan sebagai berikut:

"... apabila Penggugat mencurigai adanya persekongkolan antara Tergugat II dengan Tergugat III untuk merugikan Penggugat.." (Posita Penggugat angka 2.1 alinea ke-3 balaman 23)

"... diduga adanya perskongkolan jahat karena pemenang lelang ini adalah orang kepercayaan Tergugat II ... sebelum lelang ini dilaksanakan. Tergugat IV terbukti telah menghadiri dalam kapasitas sebagai Pejabat Penjual (Tergugat II)" (Posita Penggugat angka 2.2 alinea ke-4 halaman 23)

"... bahwa karena terbukti penjualan lelang tidak didasarkan pada asas kepatutan dan kewajiban ... mohon kiranya Majelis Hakim dapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan lelang. (Posita Penggugat angka 2.4 alinea ke-2 halaman 25)

"bahwa karena gugatan ini diajukan dengan dasar itikad baik, maka cukup alasan menurut hukum apabila gugatan dari Penggugat dapat dikabulkan" (Posita Penggugat angka 2.6 alinea ke-4 halaman 25)

a. Bahwa dalil Penggugat sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum, Tergugat II dengan Tergugat III merupakan hubungan profesional yang mana Tergugat II membutuhkan jasa Tergugat III sebagai Kantor Jasa Penilai Publik yang independent dan dalam melaksanakan pekerjaannya telah mendapatkan pengukuhan berdasarkan keputusan Menteri Keuangan Nomor 605/KM.I/2013 tertanggal 30 Agustus 2013 dengan ijin penilai public Nomor P-1.13.00377;

b. Bahwa dalil Penggugat yang menduga bahwa Tergugat III merupakan orang kepercayaan Tergugat II adalah tidak benar dan sangat menyesatkan, terlebih lagi Penggugat menyampaikan jika Tergugat III merupakan Pejabat Penjual (Tergugat II);

Bahwa pengertian pejabat penjual dalam ketentuan Pasal 68 Jo. 77 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Jo. Nomor 27/PMK.06/2016 tidak diuraikan secara jelas, namun secara gramatikal istilah pejabat penjual dapat dipahami dengan mendefinisikan istilah Pejabat Penjual secara perkata, yakni terdiri dari dua kata, Pertama Pejabat dan Kedua Penjual;

Definisi Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundangundangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang, sedangkan pejabat adalah orang yang memiliki jabatan yaitu kedudukan yang menunjukkan tugas, tanggung jawab, wewenang, dan hak seorang pegawai dalam rangka suatu satuan organisasi, sehingga Pejabat Penjual harus dipandang sebagai seorang pegawai atau karyawan yang memiliki jabatan dari penjual yang berbentuk badan hukum/usaha;

Bahwa Tergugat IV bukan sebagai pegawai maupun pekerja dari Tergugat II sebagaimana disebutkan oleh Penggugat sehingga dalil Penggugat sangat menyesatkan dan tidak berdasar fakta yang ada pegawai atau karyawan yang memiliki jabatan dari penjual yang berbentuk badan hukum/usaha;

Halaman 70 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI

## 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)



Bahwa Tergugat IV bukan sebagai pegawai maupun pekerja dari Tergugat II sebagaimana disebutkan Oleh Penggugat sehingga dalil Penggugat sangat menyesatkan dan tidak berdasar fakta yang ada;

- c. Bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cedera janji maka berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan yaitu Tergugat II dapat meminta langsung eksekusi sertipikat hak tanggungan tersebut;
- d. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa apabila Debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelalanga umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari haris penjualan tersebut;
- e. tentang Hak Tanggungan, dapat diambil kesimpulan bahwa Apabila debitur cedera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya;
- f. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Nomor SE-21/PN/1998 tentang petunjuk pelaksana Pasal 6 UUHT telah disebutkan bahwa penjualan tersebut bukan secara paksa tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak;
- g. Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sama sekali tidak ada satu ketentuan pun yang mengharuskan adanya fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri apabila pihak Kreditur akan melaksanakan pelelangan



umum atas obyek hak tanggungan manakala debitur telah dinyatakan telah cidera janji (wanprestasi);

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan Tergugat IV di atas, pelaksanaan lelang oleh Tergugat II atas obyek jaminan telah patut berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka sudah sepatutnya apabila gugatan aquo yang diajukan Oleh Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (nietonvankelijke verklaard);

6. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 3 halaman 26 yang menyatakan sebagai berikut:

"... akibat Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara materiil maupun immaterial dengan rincian sebagai berikut":

Kerugian Materiil:

"Kerugian telah melunasi pembayaran cicilan sejak Tahun 2014 sampai dengan tahun 2020 sebesar Rp16.944.330.006 ditambahkan dengan selisih harga limit yang dikeluarkan Oleh Tergugat II dengan nilai likuidasi yang nilai yang dikeluarkan Oleh penilai Penggugat sebesar Rp70.255.000.000 = Rp39.255.000.000. jadi total kerugian materiil sebesar Rp56.199.330.006"

Kerugian Immateriil

"serta menjadikan nama Penggugat tercoreng di dalam dunia usaha baik secara nasional maupun Internasional sebesar Rp10.000.000.000"

"Total kerugian Immateriil dan Immateriil sebesar Rp66.199.330.006"

- a. Bahwa tuntutan ganti rugi dimaksud merupakan perincian kerugian yang bersifat ilusioner dan tidak berlandaskan hukum, sehingga harus ditolak karena benentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 Nomor 117/K/Sip/1971; Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan;



- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 Nomor 598 KISip/1971 apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan;
  - Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 Nomor 146/1970/PT.B : tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak;
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 No. 492 KISip/1970 : ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.
- b. Bahwa dengan tidak adanya perbuatan/tindakan Tergugat II yang dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, maka tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan kepada Tergugat II. Oleh karenanya sudah sepatutnya dikesampingkan dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo. Disamping itu, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 KISip/29170 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1720 KIPdU1986 tanggal 18 Agustus 1988, dengan tegas dinyatakan bahwa "setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya, Tanpa Perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna";
- c. Bahwa selain itu, karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas sebagaimana yang dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut di atas, maka sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi Penggugat dikesampingkan dan ditolak oleh Majelis Hakim;
- d. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya, Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat baik dalam posita ataupun Petitumnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan





Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sebab tidak ada satupun perbuatan/tindakan Tergugat II yang memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena jelas-jelas pelaksanaan lelang yang dilakukan telah dilakukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

7. Bahwa Tergugat IV meniadakan dengan tegas dalil Penggugat pada angka Romawi III halaman 27 Tentang Gugatan Provisional yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

"... perbuatan Para Tergugat ini jika tidak dibatalkan produk " objek lelang ini" dengan segera (melalui Putusan sela) akan dirasakan sangat tidak adil, oleh karenanya Penggugat meminta pembatalan lelang demi mendapatkan keadilan dan kepastian hukum serta mengabulkan gugatan provisional ini"

- a. Bahwa dalam Gugatannya pada posita angka III Penggugat telah mengajukan gugatan atau permohonan putusan Provisi yang pada intinya Penggugat meminta pembatalan lelang;
- b. Bahwa untuk tuntutan provisi berupa Pembatalan Lelang, jelas tidak berdasar dan oleh karenanya haruslah ditolak mengingat tuntutan tersebut sejatinya telah masuk materi perkara dan didasarkan pada dasar yang tidak benar, karena lelang tersebut sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku oleh karenanya tidak dapat dibatalkan hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang;
- c. Bahwa sedangkan untuk tuntutan provisi berupa Pembatalan Lelang, hal tersebut juga telah masuk ke dalam pokok perkara. Karena merupakan bentuk pokok perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat sebagaimana diuraikan dalam posita serta tuntutan dalam petitum pokok perkara angka 5;
- d. Bahwa karena tuntutan provisi tersebut sudah masuk kedalam pokok perkara, maka tuntutan provisi sebagaimana dimaksud haruslah ditolak karena menurut Hukum Acara Perdata, permohonan provisi tidak dibenarkan menyangkut atau masuk ke



dalam materi pokok perkara suatu sengketa sebagaimana ditekankan dalam beberapa sumber hukum sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976 tanggal 17 April 1979 yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum : Gugatan atau Permohonan Provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari hakim mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara. Gugatan atau permohonan provisi yang berisi pokok perkara harus ditolak;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2461 K/Pdt/1999 tanggal 17 Desember 1999 yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum : Putusan Provisi adalah suatu "tindakan sementara" yang tidak berakibat sama dengan "pelaksanaan lebih dulu" atas petitum gugatan dalam pokok perkara. Disamping itu, putusan provisi tidak boleh menyangkut materi pokok perkara serta petitumnya (ex Pasal 53 Rv). Putusan Provisi yang amanya menyangkut materi pokok perkara dan petitumnya yang akan diputus dalam "putusan akhir" merupakan kesalahan hakim dalam menerapkan hukum acara, sehingga putusan yang demikian itu dibatalkan oleh Mahkamah Agung;

Bahwa didalam gugatannya didalam Provisi Penggugat bukan tindakan sementara tetapi sudah masuk ke pokok perkara oleh karena Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo menolak Provisi Penggugat;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian didalam Provisi Penggugat bukan tindakan sementara tetapi sudah masuk ke pokok perkara oleh karenanya Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo menolak Provisi Penggugat;

**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklard);

**DALAM PROVISI**

- Menolak Provisi Penggugat;

**DALAM POKOK PERKARA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I.

2. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak.

II.1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai "PMK Lelang"), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini adalah Zahir Ali in casu Tergugat II. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa:

(2) "Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual"

(3) "Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)"

II.2. Bahwa selain itu, Tergugat II dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Turut Tergugat I telah membuat Surat Pernyataan tanggal 3 September 2020 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat II bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan Turut Tergugat I/ pejabat lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.

Halaman 76 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI



- II.3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada Penjual/Kreditur in casu Tergugat II. Sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara a quo.
3. Eksepsi Non Persona Standi In Judicio.
- 3.1. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat I harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan persoon Turut Tergugat I yang tidak tepat dan keliru dimana Penggugat tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Turut Tergugat I;
- 3.2. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakafta V bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan hukum yang merupakan bagian dari institusi negara di mana instansi atasan dari Turut Tergugat I adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta.
- 3.3. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut, maka terhadap gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Turut Tergugat I tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat, karena Turut Tergugat I tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut. Hal ini berakibat pada gugatan yang kurang sempurna dan oleh karenanya, harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard). Hal tersebut sesuai dengan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1004K/Sip/1974 tanggal 27 Oktober 1977 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.
4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, cukup beralasan jika Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)



**II. DALAM PROVISI**

1. Bahwa tuntutan Penggugat dalam provisi adalah untuk membatalkan proses lelang terhadap barang jaminan hutang Penggugat yang telah dilaksanakan melalui perantaraan Turut Tergugat I, maka tuntutan tersebut merupakan tuntutan yang sudah menyangkut pada bagian pokok perkara.
2. Bahwa oleh karena tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut sudah menyangkut pada pokok perkara, maka sudah sepatutnya untuk ditolak, karena tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR yang pada pokoknya bahwa tuntutan provisi harus didasarkan pada suatu hak (title) autentik atau bukti surat yang mempunyai kekuatan pembuktian atau suatu penghukuman sebelumnya dalam suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap, demikian pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1070K/Sip/1972 tertanggal 7 Mei 1973, yang pada pokoknya bahwa tuntutan provisional yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan dan tuntutan provisional yang mengenai pokok perkara (bodem gsechil) tidak dapat diterima.
3. Bahwa kemudian dalam Pasal 13 PMK Lelang dengan tegas menyatakan bahwa: "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".
4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, cukup beralasan jika Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak permohonan provisi Penggugat.

**III. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I.
2. Bahwa kemudian dapat Turut Tergugat I jelaskan mengenai perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189





sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 yang berbunyi: "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya" juncto Pasal 13 PMK Lelang yang berbunyi, "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".

3. Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT): "Apabila debitor 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" maka selanjutnya Kreditur selaku Pemohon Lelang mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT atas barang jaminan.
4. Bahwa selanjutnya, pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT merupakan suatu kekuasaan yang diberikan Oleh undang-undang (ex lege) yang hanya diberikan kepada pemegang hak tanggungan peringkat pertama.
5. Bahwa fakta dalam perkara a quo sebagaimana dalil Penggugat pada Romawi I angka 1 halaman 3 dan angka 4 halaman 10, Penggugat telah mendapatkan fasilitas kredit dari PT Bank Oke Indonesia, Tbk. dahulu PT Bank Dinar Indonesia, Tbk. in casu Tergugat I berupa Pinjaman Rekening Koran dengan barang jaminan berupa 3 (tiga) bidang tanah yaitu:
  - 1) Tanah dan/atau bangunan seluas 657 m<sup>2</sup>, sesuai dengan SHGB No. 642/Pela Mampang, Yang terletak di Jalan Bangka kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan.
  - 2) Tanah dan/atau bangunan seluas 174 m<sup>2</sup>, sesuai dengan SHGB No. 643/Pela Mampang, yang terletak di Jalan Bangka kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan.
  - 3) Tanah dan/atau bangunan seluas 2.350 m<sup>2</sup>, sesuai dengan SHGB No. 644/Pela Mampang, yang terletak di Jalan Bangka kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan,



Jakarta Selatan. (ketiganya selanjutnya disebut sebagai "objek lelang").

6. Bahwa Penggugat dalam Romawi I angka 5 halaman 10 dan 11 telah mengakui bahwa Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya karena kondisi ekonomi yang kurang baik serta Penggugat telah dinyatakan wanprestasi dengan diterbitkannya Surat Peringatan Oleh Tergugat I sebanyak 3 (tiga) kali.
7. Bahwa karena Penggugat telah dinyatakan wanprestasi, maka Tergugat I selaku Kreditur pemegang Hak Tanggungan Peringkat I telah mengajukan permohonan lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT kepada Turut Tergugat I.
8. Bahwa menanggapi dalil Penggugat dalam positanya angka 7 halaman II sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 LJJIHT yang diajukan oleh Tergugat I, dapat Turut Tergugat I sampaikan sebagai berikut:
  - Tanggal 24 April 2019 atas objek gugatan dilelang dengan nilai limit Rp81.000.000.000 (delapan puluh satu miliar rupiah) tidak laku terjual karena tidak ada penawaran (TAP),
  - Tanggal 23 Mei 2019 atas objek gugatan dilelang dengan nilai limit Rp73.000.000.000 (tujuh puluh tiga miliar rupiah) tidak laku terjual karena tidak ada penawaran (TAP),
  - Tanggal 18 Juli 2019 atas objek gugatan dilelang dengan nilai limit Rp 65.000.000.000 (enam puluh lima miliar rupiah) tidak laku terjual karena tidak ada penawaran (TAP),
  - Tanggal 28 Agustus 2019 atas objek gugatan dilelang dengan nilai limit Rp 55.000.000.000 (lima puluh lima miliar rupiah) tidak laku terjual karena tidak ada penawaran (TAP).
9. Bahwa PT. Bank Dinar Indonesia, Tbk yang telah berubah menjadi PT. Oke Bank Indonesia, Tbk in casu Tergugat I selaku Kreditur dalam prosesnya telah mengalihkan piutangnya kepada Zahir Ali in casu Tergugat II melalui Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 25 tanggal 30 Juli 2020 jo. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 1 tanggal 4 Maret 2020.
10. Bahwa setelah piutang tersebut dialihkan, Penggugat tidak juga memenuhi kewajibannya kepada Tergugat II terbukti dengan adanya Surat Pemberitahuan dan Peringatan nomor 166/SWS&P/VII/2020 tanggal 28 Juli 2020, Surat Peringatan II nomor 178/S-

Halaman 80 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WS&P/VIII/2020 tanggal 6 Agustus 2020, dan Surat Peringatan III nomor 190/S-WS&PNIII/2020 tanggal 14 Agustus 2020.

11. Bahwa karena Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, sehingga Zahir Ali in casu Tergugat II selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat I mengajukan permohonan lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT kepada Turut Tergugat I melalui surat tertanggal 3 September 2020 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengantar SKPT.
12. Bahwa permohonan pelelangan yang diajukan Oleh Zahir Ali in casu Tergugat II telah dilengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang sehingga Turut Tergugat I tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Oleh sebab itu, Turut Tergugat I menerbitkan surat penetapan hari dan tanggal lelang yaitu Surat Nomor S-20461WKN.07/KNL.05/2020 tanggal 9 September 2020 Perihal Penetapan Hari/Tanggal Lelang.
13. Bahwa untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan atas pelaksanaan lelang tersebut, pihak Penjual in casu Zahir Ali telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui selebaran pada tanggal 14 September 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar "Rakyat Merdeka" tanggal 29 September 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
14. Bahwa dalam Pasal 25 ayat (1) PMK Lelang disebutkan bahwa "Pelaksanaan le/ang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari Kantor Pedanahan setempat". Bahwa sebagaimana ketentuan tersebut, atas objek lelang telah terdapat Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 1134/SKPT/IX/2020 tanggal 29 September 2020, SKPT Nomor 1135/SKPT/IX/2020 tanggal 29 September 2020, dan SKPT Nomor 1136/SKPT/IX/2020 tanggal 29 September 2020, kesemuanya diterbitkan dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan.
15. Bahwa dapat Turut Tergugat I sampaikan dalam pelaksanaan lelang melalui perantara Turut Tergugat I pada tanggal 13 Oktober 2020

Halaman 81 dari 88 halaman Putusan Nomor 732/PDT/2021/PT DKI

#### 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)



diketahui bahwa atas objek lelang a quo laku terjual dengan pemenang lelang Faqih El Muntazar in casu Tergugat IV.

16. Bahwa selain itu Turut Tergugat I perlu menanggapi dalil-dalil Penggugat pada Romawi I angka 7, 8, dan 12 halaman 12, 13, 14, 16, 17 serta Romawi II angka 1 huruf c halaman 21 dan 22 sehubungan dengan nilai limit lelang. Bahwa untuk itu perlu Turut Tergugat I jelaskan sebagai berikut:

- a. Bahwa perlu Turut Tergugat I sampaikan, berdasarkan ketentuan Pasal 43 PMK Lelang diatur bahwa "penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual", karena kewenangan tersebut mutlak ada pada pihak Penjual dalam hal ini Zahir Ali in casu Tergugat II.
- b. Bahwa sesuai Pasal 44 ayat 1 huruf a dan b PMK Lelang atas obyek lelang a quo dilakukan penilaian Oleh Penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik yang selanjutnya ditetapkan nilai limitnya Oleh Penjual dalam hal ini Zahir Ali in casu Tergugat II.
- c. Bahwa Zahir Ali in casu Tergugat II selaku Penjual telah menentukan dan menyampaikan nilai limit lelang atas objek lelang, berdasarkan Surat Pernyataan Zahir Ali tanggal 3 September 2020, bahwa penetapan nilai limit lelang sesuai dengan hasil laporan Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik Joko Suratno, Nomor Laporan 00017/3.0056-00/PI/12/0377/1/IX/2020 Tanggal 2 September 2020 dan tanggal Penilaian 28 Agustus 2020 sehingga penetapan nilai limit telah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.
- d. Bahwa sesuai Pasal 49 PMK Lelang diatur bahwa: "Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi".
- e. Bahwa penentuan nilai limit untuk objek gugatan adalah berdasarkan laporan penilaian yang menyebutkan nilai likuidasi atas objek gugatan adalah sebesar Rp30.983.000.000,00 (tiga puluh miliar sembilan ratus delapan puluh tiga juta rupiah) sehingga Penetapan Nilai Limit oleh Penjual in casu Tergugat I sebesar Rp31.000.000.000,- (tiga puluh satu miliar rupiah) adalah lebih tinggi dari Nilai Likuidasi tersebut dan telah memenuhi ketentuan yang berlaku (vide Pasal 49 PMK Lelang).



- f. Bahwa selanjutnya dapat Turut Tergugat I sampaikan dalam Pasal 50 angka 5 PMK Lelang diatur bahwa KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.
- g. Bahwa oleh karena penetapan nilai limit lelang oleh Zahir Ali in casu Tergugat II adalah berdasarkan nilai yang ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik, maka penetapan nilai limit atas objek lelang a quo dapat dipertanggungjawabkan secara hukum karena dilakukan oleh pihak yang memiliki kompetensi dan keahlian dalam menilai suatu objek lelang.
17. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat sehubungan dengan Romawi II angka 2 poin 2.2 halaman 24 yang pada intinya menyebutkan bahwa pemenang lelang bertindak sebagai Pejabat Penjual, karena dalil-dalil Penggugat tersebut sangat tidak berdasarkan hukum.
18. Bahwa dapat Turut Tergugat I jelaskan bahwa Zahir Ali in casu Tergugat II dalam mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat I telah menyampaikan Surat Penunjukan tertanggal 3 September 2020 yang dibubuhi materai, yang menyatakan bahwa Zahir Ali bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku Pemegang Hak Tanggungan dalam pelaksanaan lelang. Bahwa dengan demikian telah jelas dalil Penggugat yang menyebutkan bahwa Pemenang Lelang merupakan Pejabat Penjual adalah dalil yang sangat mengada-ada, maka pelaksanaan lelang melalui perantaraan Turut Tergugat I atas permohonan dari Tergugat II tidak melanggar Pasal 77 PMK Lelang.
19. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat I perlu menanggapi petitum Penggugat pada angka 8 halaman 35, yang menyatakan bahwa Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau serta merta meskipun terdapat upaya hukum verzet, banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij vooraad).
20. Bahwa petitum tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, karena berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali





akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil.

21. Bahwa selain itu, pelaksanaan Putusan Seda Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Bahwa dengan demikian, telah jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa maka pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.
22. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantara Turut Tergugat I adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.
23. Bahwa karena pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, yaitu pada halaman 149, serta Pasal 4 PMK Lelang, dengan tegas dinyatakan bahwa: "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".
24. Bahwa karena lelang yang dilaksanakan melalui perantara Turut Tergugat I atas permohonan Tergugat II dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dan dengan demikian Risalah Lelang yang diterbitkan Turut Tergugat I tanggal 13 Oktober 2020 mempunyai kekuatan pembuktian (bewijskracht) yang sempurna (volledig) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.



25. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

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

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Dalam Provisi:

1. Menolak Permohonan Provisi Penggugat.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Turut Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dilaksanakan dengan perantaraan Turut Tergugat I adalah lelang yang sesuai prosedur, dilakukan secara sah serta tidak melawan hukum;
4. Menyatakan Risalah Lelang yang dikeluarkan Turut Tergugat I adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan Nomor 648/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst tanggal 9 September 2021 yang amarnya sebagai berikut:..

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.260.000,00 (empat juta dua ratus enam puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Pembanding semula Penggugat pada tanggal 12 September 2021 di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengajukan permohonan banding, sebagaimana tersebut dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 167/SRT.PDT.BDG/2021/PN Jkt Pst Jo. Nomor 648/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst ;



Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah di beritahukan dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 648/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst Jo Nomor 167/Srt.Pdt.Bdg/2021/PN Jkt Pst kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 4 Oktober 2021, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 11 Oktober 2021, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 6 Oktober 2021, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 12 Oktober 2021 Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 30 September 2021 dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 4 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara telah diberitahu untuk memeriksa berkas sebelum di kirim ke Pengadilan Tinggi (Inzage) dengan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 648/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst Jo Nomor 167/Srt.Pdt.Bdg/2021/PN Jkt Pst kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 15 Oktober 2021, Terbanding I semula Tergugat I tanggal 5 Oktober 2021, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 5 Oktober 2021, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 6 Oktober 2021, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 12 Oktober 2021 Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 1 Oktober 2021 dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 4 Oktober 2021;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permintaan pemeriksaan dalam tingkat banding oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan undang-undang, maka permintaan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa hingga perkara ini diputus Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa walaupun Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding adalah merupakan kewajiban Majelis Hakim tingkat banding untuk memeriksa dan meneliti apakah putusan Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar serta beralasan hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding, setelah memeriksa dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan, yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, surat-surat bukti dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 648/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst tanggal 9 September 2021, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa dalil-dalil gugatan dan jawaban dari pihak yang berperkara berikut bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis



Hakim tingkat pertama, bahwa putusan perkara Aquo sudah tepat dan benar serta beralasan hukum sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding, serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang bahwa hal yang mendasar didalam bukti T1, telah terdapat klausula bahwa apabila terjadi permasalahan maka akan di ajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan , bukan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat . Sehingga dengan demikian perjanjian tersebut berlaku sebagai undang undang dan mengikat para pihak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 648/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst tanggal 9 September 2021 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus pula dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan dan di tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Undang-Undang dan ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan, terutama Undang- Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, KUH Perdata, Reglement Indonesia yang Diperbaharui ( HIR) dan RV ;

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 648/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst tanggal 9 September 2021 yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Penggugat membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000.- ( seratus lima puluh ribu rupiah ).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : Selasa, tanggal 15 Pebruari 2022 oleh Singgih Budi Prakoso, S.H.,M.H selaku Hakim Ketua, Yonisman, S.H.,M.H



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Erwan Munawar, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan dihadiri Hakim - hakim Anggota tersebut dibantu oleh Siti Khaeriyah, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara atau Kuasa Hukumnya.

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis Hakim

Yonisman, S.H.,M.H

Singgih Budi Prakoso, S.H.,M.H

Erwan Munawar, S.H.,M.H

Panitera Pengganti

Siti Khaeriyah, S.H.

## Rincian Biaya Banding :

- |                  |               |
|------------------|---------------|
| 1. Biaya Meterai | :Rp 10.000,00 |
| 2. Biaya Redaksi | :Rp 10.000,00 |
| 3. Biaya Proses  | :Rp130.000,00 |

Jumlah Rp150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah )