



PUTUSAN

Nomor 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. PT. Saga Machie**, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, berdasarkan Akta Pendirian No. 202, tanggal 30 Maret 1993, oleh Darsono Purnomosidi, S.H, Notaris di Jakarta, dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan tanggal 05 Oktober 1993 No. C2-10247.HT.01.01-TH.93, kemudian Anggaran Dasarnya berikut perubahan-perubahannya telah disesuaikan dengan Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, sebagaimana dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.03 tertanggal 14 April 2008, yang dibuat di hadapan Lilawati,S.H, Notaris di Bekasi, dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan Surat Keputusannya tertanggal 04 Juni 2008 Nomor: AHU-30198.AH.01.02. Tahun 2008, dan telah beberapa kali dirubah, yang terakhir dengan Akta No. 34, tanggal 24 Juli 2019, oleh Susi Aprillina SH, MKn., Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan tanggal 09 Agustus 2019, No. AHU-0049265.AH.01.02.Tahun 2019, dan telah dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan HAM RI No. AHU-0133795. AH.01.11. Tahun 2019, tanggal 9 Agustus 2019; berkedudukan di Jakarta Pusat, Jl H. Agus Salim No. 67, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat 10350, selanjutnya disebut sebagai: ----- **"PENGGUGAT I"** ;
- 2. Aulia Singgih**, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Penduduk No. 3171035506660004, beralamat di Patal Senayan Nomor 25, RT.002, RW.007, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut: ----- **"PENGGUGAT II"** ;

Hal 1 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **Soetjipto Lays**, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Penduduk No. 3171030504550006, beralamat di Patal Senayan Nomor 25, RT.002, RW.007, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut: ----- **"PENGUGAT III"**.

dalam hal ini diwakili oleh **M. Fauzan Ferdiansyah, S.E., S.H., dan Mahmudin, S.H.**, para Advokat pada Kantor Hukum **Ferdiansyah Haryanto & Partners**, beralamat di Jl. Kebayoran Baru/Velbak, Komplek Kebayoran Baru Center Blok A1, Jakarta Selatan 12240, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Mei 2021, selanjutnya disebut sebagai:

----- **Para Penggugat ;**

Melawan

1. **PT. Bank CIMB Niaga, Tbk.**, Beralamat di Jalan Dr. Soepomo No. 47, Tebet Barat, Pancoran, Jakarta Selatan 12810, Dalam hal ini diwakili oleh Paltiada Saragi, SH. MH., CLA., MIIArb, Samekto, SH., Rasyidi, SH., Zeri Teguh Saputra Nasution, SH., kesemuanya Advokat dari kantor hukum SSB&R Law Firm, berkantor di Palma One Building, 6th Floor, Suite 678, Jl. H.R. Rasuna Said Kav. X-2, No. 4, Jakarta 12950, bertindak untuk dan atas nama PT. Bank CIMB Niaga selaku Tergugat I dalam perkara tersebut diatas, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.300A/Ska/DIR/VII/2021 tanggal 1 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai: ----- **Tergugat I ;**
2. **PT. Duta Balai Lelang**, Beralamat di Jalan Gajah Mada No.174, RT. 02/RW. 05, Keagungan, Kecamatan Taman Sari, Kota Jakarta Barat, Dalam hal ini diwakili oleh **Hadi Pramono**, adalah selaku Kuasa dari **PT. Duta Balai Lelang** berdasarkan **Surat Kuasa No. 557/DBL-JKT/VI/2021 tgl. 17 November 2021**, selanjutnya disebut sebagai: ----- **Tergugat II ;**
3. **PT. ERA Star**, berkantor di Komplek Rukan Citta Graha Blok 2K Jalan Panjang No. 26, Kedoya Selatan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat 11520, selanjutnya disebut sebagai: ----- **Tergugat III ;**
4. **Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan RI cq Dirjen Kekayaan Negara cq KPKNL Jakarta V**, Jalan Prajurit KKO Usman Harun No. 10, Jakarta Pusat, Dalam hal ini diwakili oleh **kuasanya** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor SKU-34/WKN.07/2021 tanggal 17 Juni 2021, selanjutnya disebut sebagai: ----- **Turut Tergugat I ;**

Hal 2 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan ;

Telah mendengar para pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 03 Juni 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 04 Juni 2021, di bawah Register perkara Nomor 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

A. PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO.

1. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan perdata Perbuatan Melawan Hukum *a quo* kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat adalah karena telah terdapat kesepakatan untuk memilih kedudukan hukum yang tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit tertanggal 30 Oktober 2018 yang telah ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I, sebagai berikut :

Pasal 7 angka 6 Perjanjian Kredit

*DEBITUR dan KREDITUR setuju untuk memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor **Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di Jakarta** tanpa mengurangi hak dan wewenang KREDITUR untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) atau mengajukan tuntutan/gugatan hukum terhadap DEBITUR dimuka pengadilan lain tidak hanya terbatas dalam wilayah Republik Indonesia.*

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (4) Herzien Inlandsch Reglement (selanjutnya disebut "**HIR**"), dalam telah dipilih atau disepakati tempat kedudukan hukum untuk menyelesaikan sengketa, maka seyogyanya gugatan diajukan pada kedudukan hukum yang telah disepakati tersebut, sebagai berikut :

Pasal 118 ayat (4) HIR

"Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu."

Hal 3 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



3. Bahwa pilihan forum penyelesaian sengketa sesuai dengan kehendak para pihak yang tercantum dalam perjanjian adalah sesuai dengan

pendapat hukum dari Ahli Hukum Acara Perdata Prof. M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Penerbit Sinar Grafika, tahun 2015 pada halaman 200, memberikan doktrin hukum sebagai berikut :

*“Menurut Pasal 118 ayat (4) HIR, para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yang berisi klausul, sepakat memilih PN tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian, **Persetujuan para pihak mengenai pilihan domisili, para prinsip tunduk kepada asas kebebasan berkontrak yang digariskan Pasal 1338 KUHPerdata. Oleh karena itu, kesepakatan tersebut mengikat (binding) kepada para pihak untuk menaati dan melaksanakan.**”*

4. Bahwa hal tersebut juga telah pernah diputus melalui jurisprudensi tetap Mahkamah Agung yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2859 K/Pdt/2014 tanggal 08 April 2015, yang berbunyi sebagai berikut :

“Bahwa dalam Syarat dan Ketentuan Umum Pemberi Fasilitas pada Pasal 11 bagian Ketentuan PENUTUP angka 16 disebutkan: “Kecuali ditetapkan lain dalam Perjanjian Kredit, maka kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Namun tidak mengurangi hak dan wewenang BANK untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) atau mengajukan tuntutan/gugatan hukum terhadap DEBITUR berdasarkan Ketentuan Umum ini dimuka pengadilan lain dalam wilayah Replublik Indonesia;

Menimbang, bahwa ternyata perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan fakta – fakta hukum di atas tidak menentukan domisili hukum (vide produk bukti T-5) sehingga demi hukum ketentuan Pasal 11 angka 16 harus diberlakukan, sehingga apabila timbul permasalahan dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit tersebut (vide Pasal 8 produk bukti T-6) Pengadilan Negeri Jakarta Selatanlah yang berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat tentang kewenangan relatif Pengadilan Negeri Jambi tidak berwenang mengadili dapatlah dikabulkan;”

Hal 4 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



5. Berdasarkan uraian fakta dan ketentuan hukum di atas, sangatlah tepat bahwa **Pengadilan Negeri Jakarta Pusat secara hukum berwenang**

untuk memeriksa, memutus, dan mengadili Gugatan a quo sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, karena telah terdapat kesepakatan yang mengikat antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I untuk memilih domisili atau kedudukan hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

B. PARA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatige daad).

1. Bahwa **Penggugat I** merupakan suatu perusahaan yang berbadan hukum sesuai dengan Akta Pendirian No. 202, tanggal 30 Maret 1993, oleh Darsono Purnomosidi, S.H, Notaris di Jakarta, dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan tanggal 05 Oktober 1993 No. C2-10247.HT.01.01-TH.93, kemudian Anggaran Dasarnya berikut perubahan-perubahannya telah disesuaikan dengan Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, sebagaimana dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.03 tertanggal 14 April 2008, yang dibuat di hadapan Lilawati,S.H Notaris di Bekasi, dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan Surat Keputusannya tertanggal 04 Juni 2008 Nomor: AHU-30198.AH.01.02. Tahun 2008, dan telah beberapa kali dirubah, yang terakhir dengan Akta No. 34, tanggal 24 Juli 2019, oleh Susi Aprillina SH, MKn, Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan tanggal 09 Agustus 2019, No. AHU-0049265.AH.01.02. Tahun 2019, dan telah dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan HAM RI No. AHU-0133795. AH.01.11. Tahun 2019, tanggal 9 Agustus 2019;
2. Bahwa **Penggugat I** antara lain bergerak di bidang usaha distribusi atau perdagangan sepatu di mana dalam menjalankan kegiatan usahanya tersebut Penggugat I, yang dalam hal ini diwakili oleh Penggugat II selaku Direktur **PT. Saga Machie**, memperoleh fasilitas kredit dari **Tergugat I** berupa kredit Modal Kerja seluruhnya berjumlah Rp 35.000.0000.000.- (tiga puluh lima milyar Rupiah) sesuai dengan

Hal 5 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit Nomor 0291/LGL-MSME-JKT/SME/PK/MTM/VII/2016 tanggal 22 Juli 2016, yang kemudian dituangkan ke dalam **Perubahan**

terakhir Ke-2 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0291/LGL-MSME-JKT/SME/PK/MTM/VII/2016 tanggal 22 Juli 2016 yang ditandatangani pada tanggal 30 Oktober 2018 sebagaimana yang telah disebutkan di atas, dengan perincian sebagai berikut:

- a. Fasilitas Pinjaman Rekening Koran Sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah);
 - b. Fasilitas Pinjaman Tetap sebesar Rp 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta Rupiah);
 - c. Fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus sebesar Rp 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar Rupiah).
3. Bahwa untuk menjamin pelunasan Kredit Modal Kerja sebesar Rp 35.000.000.000,- (tiga puluh lima milyar Rupiah) yang Penggugat I peroleh dari Tergugat I sebagaimana tersebut di atas, **Penggugat II dan Penggugat III** telah mengikatkan diri kepada Tergugat I untuk menjadi **Penjamin** atas kredit Penggugat I sesuai Perjanjian Penanggungan Perorangan tanggal 22 Juli 2016 tentang Perjanjian Pemberian Jaminan Perorangan (**Borgtoch**).
4. Bahwa selain itu, atas fasilitas kredit yang diperoleh Penggugat I dari Tergugat I, **Penggugat II dan Penggugat III** juga telah memberikan jaminan atas barang-barang tidak bergerak milik secara pribadi dan yang masing-masing telah diikat dengan Hak Tanggungan, antara lain:
- a. Sebidang tanah dan bangunan, Sertipikat Hak Milik Nomor 3110/Grogol Utara dan Sertipikat Hak Milik Nomor 972/Grogol Utara, tercatat atas nama Ny. Aulia Singgih (*in casu* **Penggugat II**), yang terletak di Jalan Raya Patal Senayan No. 24-25, RT/RW 02/07, Jakarta Selatan, dan telah diikat dengan jaminan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) sesuai Sertipikat Hak Tanggungan No. 5408/2015 tanggal 05 September 2016 berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 29/2016 tanggal 28 Juli 2016;
 - b. Perjanjian Penanggungan Perorangan/*Personal Guarantee* atas nama Soetjipto Lays tertanggal 22 Juli 2016;
 - c. Perjanjian Penanggungan Perorangan/*Personal Guarantee* atas nama Aulia Singgih tertanggal 22 Juli 2016;
5. Bahwa pada tanggal **30 Oktober 2018**, **Tergugat I** telah menyetujui dilakukan perubahan dalam arti memperpanjang jangka waktu kredit

Hal 6 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dengan jumlah Fasilitas Kredit sebesar Rp 35.000.000.000,- (tiga puluh lima milyar Rupiah), dan jangka waktu kredit yang perubahan pertama **jatuh tempo pada tanggal 25 Juli 2018 dirubah menjadi tanggal 25 Juli 2019.**

Untuk lebih jelasnya, posisi Fasilitas Kredit Penggugat I per tanggal 28 Maret 2019 adalah sebagai berikut :

- a. Fasilitas Pinjaman Rekening Koran Sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah);
 - b. Fasilitas Pinjaman Tetap sebesar Rp 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta Rupiah);
 - c. Fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus sebesar Rp 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar Rupiah).
6. Bahwa **Penggugat I** mengajukan permohonan keringanan pembayaran dan memohon agar diberikan kesempatan untuk menjual Asset yang menjadi jaminan kredit pada Tergugat I, tetapi ternyata Tergugat I tidak merespon adanya itikad baik dari Penggugat I untuk menyelesaikan permasalahan tersebut;
7. Bahwa padahal berdasarkan Undang–Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana yang telah diubah dengan Undang–Undang No. 10 Tahun 1998 jo. Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 jo. Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 tentang Kualitas Aktiva Produktif jo. PBI No. 2/15/PBI/2000, tanggal 12 Juni 2000 tentang perubahan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/150/Kep/Dir tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit jo. SEBI No. 7/190/ DPNP/IDPnP tanggal 26 April 2005 jo. SEBI No.7/319/DPNP/IDPnP tanggal 27 Juni 2005 tentang Tata Cara Penyelesaian Piutang Negara/Daerah, ditentukan secara tegas bahwa **salah satu upaya untuk menyelamatkan kredit adalah dengan menggunakan restrukturisasi.** Tambahan pula, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Corononavirus Disease* 2019 menyebutkan dengan jelas bahwa, bank menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi **melalui kebijakan penetapan kualitas aset dan restrukturisasi kredit.**

Hal 7 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



8. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagaimana disebut di atas, maka terhadap pinjaman/kredit **Penggugat I** seharusnya diberikan kesempatan untuk direstrukturisasi terlebih dahulu sebelum diberikan Surat Peringatan dan dilelang. Namun faktanya, **Tergugat I** tidak melakukannya, sehingga perbuatan Tergugat I *a quo* membuat Penggugat I sebagai Debitur sangat dirugikan ;
9. Bahwa ironisnya lagi, **pada tanggal 22 November 2019** ternyata **Tergugat I** mengirimkan Surat Nomor : 246/RWS/ILWO-JKT/SMELWO/XI/2019, perihal Kewajiban debitur per tanggal 22 November 2019 kepada **Penggugat I** dimana berdasarkan Surat tersebut secara fantastis dicantumkan bahwa jumlah utang **Penggugat I** per tanggal 22 November 2019 adalah sebesar **Rp 38.962.734.353,10,-** (tiga puluh delapan milyar sembilan ratus enam puluh dua juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu tiga ratus lima puluh tiga koma sepuluh Rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
- | | |
|-----------------|--------------------------|
| a. Hutang Pokok | : Rp 34.916.471.950,29,- |
| b. Bunga | : Rp 1.907.450.984,23,- |
| c. Denda | : Rp 2.138.811.418,58,- |
-
- Total : Rp 38.962.734.353,10,-
10. Bahwa setelah mendapatkan Surat dari **Tergugat I** tertanggal 22 November 2019, **Penggugat I** masih memiliki itikad baik menanggapi Surat tersebut, dimana pada tanggal dan hari yang sama **Penggugat I** mengirimkan Surat Permohonan ke **Tergugat I**, yang dimana isi Surat Permohonan tersebut pada intinya adalah memohon penghapusan bunga dan denda senilai Rp 4.046.262.402,81 (empat milyar empat puluh enam juta dua ratus enam puluh dua ribu empat ratus dua koma delapan satu Rupiah), meminta waktu untuk mengupayakan penjualan asset jaminan dan mengupayakan untuk membayar bunga sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dan Surat Permohonan tersebut tidak mendapatkan tanggapan baik dari **Tergugat I**;
11. Bahwa tindakan **Tergugat I** yang sangat fantastis dan jelas-jelas sangat bertentangan dengan hukum adalah bahwa pada **tanggal 30 Desember 2019**, **Penggugat I** mendapatkan Surat Pemberitahuan dari **Tergugat II** di bawah Nomor 707/DBL-JKT/XII/2019 yang berisikan bahwa terhadap jaminan-jaminan kredit **Penggugat I** akan dilaksanakan Penjualan Agunan/Lelang. Padahal sejak Penggugat I



menerima Surat Peringatan I Para Penggugat sudah berupaya untuk memenuhi kewajiban kepada Tergugat I di antaranya adalah untuk menjual sendiri asset yang dijadikan sebagai jaminan kredit, namun oleh karena sejak awal tahun 2019 terjadinya krisis ekonomi dimana daya beli sangatlah menurun, hal tersebut juga berpengaruh kepada perusahaan Penggugat I dan penjualan asset Penggugat II.

12. Para Penggugat telah mendapatkan informasi dari Website www.rumah123.com ternyata Tergugat III telah memasarkan Jaminan Aset milik Penggugat II yang beralamat di Jalan Raya Patal Senayan No. 24-25, RT/RW 02/07, Jakarta Selatan, hanya senilai Rp 38.000.000.000,- (tiga puluh delapan milyar Rupiah). Padahal harga pasaran rumah di Raya Patal Senayan No. 24-25, RT/RW 02/07, Jakarta Selatan, adalah minimal Rp 50.000.000.000,- (lima puluh milyar Rupiah);

13. Bahwa mengingat hal tersebut maka Para Penggugat segera menghubungi Nomor telepon yang ada di Iklan Website tersebut, selanjutnya diperoleh informasi bahwa nomor telepon yang ada di iklan tersebut adalah bernama Tera Rahayu, Marketing dari Kantor PT. ERA Star ('Tergugat III'), dan menerangkan secara lisan bahwa yang bersangkutan hanya menjalankan perintah dari Tergugat I;

14. Bahwa selain itu, tindakan Tergugat I yang sudah memerintahkan Tergugat III untuk membuat Pengumuman Lelang adalah sangat bertentangan dengan Pasal 53 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 jo. Pasal 20 ayat (3) Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan Tanah yang menyatakan sebagai berikut :

- **Pasal 53 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 :**

"Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada."

- **Pasal 20 ayat (3) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan Tanah :**

"Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak

Hal 9 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



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 di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.”

15. Bahwa dengan mengacu pada ketentuan Pasal 20 ayat (3) Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut di atas, maka seharusnya proses lelang dilaksanakan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemegang hak tanggungan, mengingat bahwa pada tanggal 19 Februari 2020 Penggugat I menerima surat pemberitahuan untuk proses lelang yang akan dilaksanakan **11 Maret 2020**, sedangkan seharusnya dilaksanakan lelang setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis yaitu pada tanggal **21 Maret 2020**, selain itu bertepatan pada masa Perusahaan Penggugat I mengalami musibah Pandemi Covid 19, maka tindakan Tergugat I yang terkesan terburu – buru melaksanakan lelang dapat dikualifisir suatu Perbuatan Melawan Hukum (*Vide* Pasal 1365 KUHPerdata);

16. Bahwa demikian pula, pada tanggal 02 Januari 2020, **Penggugat I** mendapatkan informasi secara lisan, dimana informasi tersebut berisikan tentang “lelang asset rumah di Jalan Raya Patal Senayan No. 25, RT/RW 02/07, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, **harga di bawah lelang** Rp. 35.000.000.000,- (tiga puluh lima milyar Rupiah)”, informasi tersebut diperintahkan oleh **Tergugat II** sesuai dengan surat **Tergugat II** tanggal 30 Desember 2019 Nomor 707/DBL-JKT/XII/2019, pada paragraph 3 (tiga) berbunyi :

“.....hal ini akan melaksanakan tahapan lelang dan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Undang – Undang No.4 Tahun 1996 (UUTH) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) terhadap asset berupa.....”;

17. Bahwa berdasarkan ketentuan yang terdapat pada Pasal 53 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 jo, Pasal 20 ayat (3) Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, terbukti pula bahwa **Tergugat II** yang telah menyebarkan informasi atau memasarkan penjualan tanpa adanya Pemberitaan dari Surat Kabar melalui Kantor Pelayanan Kekayaan

Hal 10 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



Negara dan Lelang (KPKNL) adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Vide* Pasal 1365 KUHPerdata);

18. Bahwa perbuatan melawan hukum dari **Tergugat I** terlihat pula dari adanya itikad tidak baik **Tergugat I**, dengan cara melakukan pemberitahuan kepada **Para Penggugat** atas Surat dari **Turut Tergugat I** No.S-316/WKN.07/KNL.05/2020, tanggal 19 Februari 2020, dengan **Surat Tergugat I** No. 027/RWS/ILWO-JKT/SMELWO/II/2020, dan Surat tersebut mana baru **Penggugat II** diterima pada tanggal 29 Februari 2020 setelah 10 hari kemudian, sehingga hal demikian sangat merugikan dan melanggar hak **Penggugat II** untuk membela haknya;
19. Bahwa demikian juga hal yang tertera dalam butir 18 di atas, juga dialami oleh **Penggugat III**, dimana Surat **Turut Tergugat I** No.S-1019/WKN.07/KNL.05/2020, tanggal 26 Mei 2020, dengan **Surat Tergugat I** No. 086/RWS/ILWO-JKT/SMELWO/V/2020, dan Surat tersebut mana baru **Penggugat III** diterima pada tanggal 10 Juni 2020 Perbuatan demikian jelas menunjukan itikad tidak baik dari **Tergugat I**, yang telah menyembunyikan fakta yang benar, dengan tujuan mengulur waktu, sehingga membuat **Penggugat III** dirugikan dan kehilangan haknya, karena **Tergugat I** melakukan perbuatan melawan hukum.

D. PARA PENGGUGAT MENDERITA KERUGIAN AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT.

1. Bahwa akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Para Tergugat** sebagaimana diuraikan di atas, hal tersebut telah menimbulkan kerugian materil dan kerugian imateril pada diri **Para Penggugat**;
2. Bahwa adapun besarnya kerugian materil yang diderita Para Penggugat sesuai dengan Butir C.1 sampai dengan C.19 di atas sebesar: Rp 12.000.000.000,-, (dua belas milyar Rupiah) karena **Tergugat III** yang telah memasarkan Jaminan Aset milik Penggugat II yang beralamatkan di Raya Patal Senayan No. 24-25, RT/RW 02/07, Jakarta Selatan, hanya senilai Rp. 38.000.000.000,- (tiga puluh delapan milyar Rupiah), padahal harga pasarannya minimal sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar Rupiah);
3. Bahwa sedangkan besarnya kerugian imateril sehubungan dengan pengumuman lelang dan pemasaran secara melawan Hukum atas aset-aset milik **Para Penggugat** oleh **Tergugat I, Tergugat II**, serta

Hal 11 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



Tergugat III membuat nama **Para Penggugat** di mata para Pelaku bisnis menjadi tidak baik, sehingga menurunkan reputasi **Para Penggugat**, maka kerugian imateril ini diperkirakan sebesar Rp 3.000.000.000,-(tiga milyar Rupiah);

4. Bahwa oleh karena terbukti **Para Tergugat** telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat timbulnya kerugian baik materiel maupun imateril sebagaimana tersebut, maka kami memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat c.q. Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar **Para Tergugat** dihukum secara tanggung renteng membayar kepada **Para Penggugat** uang ganti kerugian, baik materiel maupun immateriel.

E. GUGATAN A QUO TELAH MEMENUHI PERSYARATAN DIKABULKANNYA PERMOHONAN PROVISI.

1. Bahwa guna mencegah kerugian yang lebih besar bagi Para Penggugat sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat diatas, serta mencegah Tergugat I melakukan upaya – upaya lanjutan yang dapat merugikan Para Penggugat, maka Demi Keadilan, Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat c.q. Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutus dalam provisi, yang memerintahkan Para Tergugat menanggukkan pelaksanaan lelang aset milik Penggugat II, beralamatkan di Raya Patal Senayan No. 24-25, RT/RW 02/07, Jakarta Selatan sampai adanya putusan yang berkekuatan Hukum tetap;
2. Bahwa berdasarkan **Pasal 180 (1) HIR** (Buku “Hukum Acara Perdata” oleh M. Yahya Harahap, halaman 68, Cetakan keempat belas, April 2014, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta), dan Hal ini selaras dengan bunyi Pasal 14 ayat (1) PMK No.27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang intinya menyebutkan bahwa jika *terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan, lelang eksekusi Pasal 2 UU HT tidak dapat dilaksanakan.*
3. Bahwa oleh karena tuntutan penundaan Lelang Eksekusi terhadap asset **Para Penggugat** diajukan oleh Para Penggugat, maka **Turut Tergugat** wajib mematuhi putusan Pengadilan Negeri yang memutus perkara ini.

Hal 12 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



Berdasarkan seluruh fakta, uraian, dan dasar hukum tersebut di atas, **Para Penggugat** memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan memberi putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI:

Memerintahkan **Para Tergugat** untuk menangguhkan Lelang sesuai Pasal 180 (1) HIR, dan Pasal 14 (1) PMK No.27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa **Para Tergugat** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materil kepada Para Penggugat sebesar Rp Rp 12.000.000.000,-, (dua belas milyar Rupiah).
4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian imateril kepada Para Penggugat sebesar Rp 3.000.000.000,-(tiga milyar Rupiah).
5. Memerintahkan **Para Tergugat**, untuk menunda Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan;
6. Menghukum **Para Tergugat** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan baik Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, hadir kuasanya masing-masing sedangkan Tergugat III tidak hadir dan tidak mengirimkan wakil/atau kuasanya untuk hadir dipersidangan dan dianggap tidak menggunakan haknya (ditinggal) ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mengupayakan perdamaian antara kedua belah pihak yang berperkara melalui Prosedur Mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 130 HIR jo. Pasal 20 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. DR. Zulkifli, S.,H., M.,H., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagai Mediator ;

Hal 13 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Maret 2022, dinyatakan bahwa upaya perdamaian tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan ada perubahan gugatan mengenai alamat Tergugat III tertanggal 16 September 2021 yang isinya tetap dipertahankan Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat I** telah mengajukan jawaban terhadap gugatan pokok berikut gugatan provisi disertai eksepsi sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Bahwa dalam gugatannya, para Penggugat memohon agar dikeluarkan putusan provisi untuk menangguhkan lelang sesuai pasal 180 (1) HIR dan pasal 14 (1) PMKK No. 29/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang. Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* suatu tuntutan provisi harus memenuhi syarat formil yaitu :

- 1) Memuat alasan diajukan tuntutan provisi termasuk urgensi dan relevansinya dengan gugatan pokok
- 2) Mengemukakan dengan jelas Tindakan sementara yang dimohonkan
- 3) Tindakan yang dimohonkan tidak boleh mengenai pokok perkara

Bahwa, ternyata tuntutan provisi Para Penggugat telah masuk dalam materi pokok perkara, karena perihal apakah permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat cacat prosedur sehingga harus ditangguhkan, masih harus dilakukan pemeriksaan terhadap pokok perkara aquo oleh Majelis Hakim berdasarkan pembuktian dari para pihak.

Selain itu alasan pengajuan tuntutan provisi oleh Para Penggugat adalah Pasal 14 (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dimana peraturan tersebut telah digantikan dengan PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang telah mencabut PMK No. 27/PMK.06/2016 sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 112 (a) yang menyatakan "*Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 270) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku*" ;

Hal 14 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bahwa dengan demikian, sudah tidak berdasar permintaan provisi dari Para Penggugat karena dasar hukum dari tuntutan provisi tersebut sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku, sehingga tuntutan provisi Para Penggugat harus ditolak dan dikesampingkan.

DALAM EKSEPSI

Para Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan Hukum (Legal Standing) Untuk Mengajukan Gugatan Terkait Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT.

Bahwa Para Penggugat dalam petitum gugatan poin 5 meminta "memerintahkan Para Tergugat untuk menunda pelaksanaan Lelang Barang Jaminan".

Bahwa kedudukan Penggugat I adalah selaku debitur dari Tergugat I, selain itu Penggugat II dan Penggugat III adalah selaku penjamin dimana Penggugat II merupakan pemilik obyek jaminan, yaitu SHM No. 972/Grogol Utara.

Bahwa Pasal 27 Ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petujuk Pelaksanaan Lelang menyatakan :

" Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau isteri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, maka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan".

Bahwa berdasarkan Pasal 27 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 tersebut diatas, secara jelas dan tegas dinyatakan pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan, dalam hal terdapat gugatan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau isteri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, padahal jelas-jelas kedudukan Penggugat I adalah selaku Debitur dan Penggugat II adalah selaku penjamin/tereksekusi, selain itu gugatan para Penggugat sama sekali tidak terkait dengan sengketa kepemilikan, sehingga berdasarkan ketentuan tersebut para Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan dan meminta penundaan dan. Atau penghentian pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dan oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvan kelijke verklaard*).

Hal 15 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat I dalam Eksepsi mohon dianggap pula termasuk dalam Pokok Perkara dimana satu sama lain merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terbukti kebenarannya secara yuridis.
3. Bahwa telah terjadi hubungan hukum hutang piutang antara Penggugat I selaku Debitur (yang diwakili oleh Penggugat II selaku Direktur dan dengan persetujuan Penggugat III selaku Komisaris) dengan Tergugat I selaku Kreditur/Bank berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 0291/LGL-MSME-JKT/SME/PK/MTM/VII/2016 tanggal 22 Juli 2016, beserta Syarat Umum Kredit (SUK) Bank CIMB Niaga 2015 Rev.04 yang terahir kali dirubah melalui Perjanjian "Perubahan Kedua dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0291/LGL-MSME-JKT/SME/PK/MTM/VII/2016 tanggal 22 Juli 2016", beserta Syarat Umum Kredit (SUK) Bank CIMB Niaga 2018 Rev.05 yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 30 Oktober 2018. (Selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit").

Dimana berdasarkan Perubahan kedua Perjanjian Kredit tahun 2018 tersebut, Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat I berupa :

- 1) Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) yang jatuh tempo pada 25 Juli 2019.
- 2) Fasilitas Kredit Pinjaman Tetap (PT) sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) yang jatuh tempo pada 25 Juli 2019.
- 3) Fasilitas Kredit Pinjaman Transaksi Khusus (PTK) sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah) yang jatuh tempo pada 25 Juli 2019.
4. Bahwa untuk menjamin pemenuhan pembayaran dan pengembalian atas fasilitas kredit tersebut, Penggugat telah memberikan jaminan berupa :
 - 1) Sebidang tanah berikut bangunan diatas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 3110/Grogol Utara, yang terletak di Patal Senayan Raya No.25, Blok K, Persil No.301, RT.002/RW. 007, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. terdaftar atas nama

Hal 16 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



Ny. Aulia Singgih (Penggugat II) yang telah dibebani dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No. 5408/2016 tanggal 5 September 2016 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat Pertama No. 29/2016 tanggal 28 Juli 2016 yang dibuat di hadapan Suparman Hasyim, SH. Notaris di Jakarta Selatan.

- 2) Sebidang tanah berikut bangunan diatas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 972/Grogol Utara, yang terletak di Patal Senayan Raya No.24, RT.002/RW. 007, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. terdaftar atas nama Ny. Aulia Singgih (Penggugat II) yang telah dibebani dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No. 5408/2016 tanggal 5 September 2016 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat Pertama No. 29/2016 tanggal 28 Juli 2016 yang dibuat di hadapan Suparman Hasyim, SH. Notaris di Jakarta Selatan.
- 3) Perjanjian Penanggungan Perorangan atas nama Soetjipto Lays tertanggal 22 Juli 2016.
- 4) Perjanjian Penanggungan Perorangan atas nama Aulia Singgih tertanggal 22 Juli 2016.

(Selanjutnya disebut "Obyek Jaminan")

5. Bahwa selanjutnya ternyata Penggugat I telah lalai dalam melaksanakan pembayaran kewajiban hutangnya kepada Tergugat I, maka kemudian Tergugat I telah mengirimkan Surat Peringatan kepada Penggugat I untuk segera menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Tergugat I, sebagai berikut :

- 1) Surat Nomor 086/EXTERNAL/SME/JKT-3/CPK/VI/2019 tanggal 11 Juni 2019, Perihal : Surat Peringatan I (Pertama);
- 2) Surat Nomor 103/EXTERNAL/SME/JKT-3/CPK/VII/2019 tanggal 9 Juli 2019, Perihal : Surat Peringatan II (Kedua);
- 3) Surat Nomor 108/EXTERNAL/SME/JKT-3/CPK/VII/2019 tanggal 23 Juli 2019, Perihal: Surat Peringatan III (Ketiga);

Namun terbukti, Penggugat I tetap saja tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Tergugat I sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit, sehingga Penggugat telah melanggar pasal 14 ayat 1(a) Syarat Umum Kredit (SUK) Bank CIMB Niaga 2018 Rev.05 yang menyatakan "*Peristiwa kelalaian terjadi dalam hal, terjadinya salah satu peristiwa berikut: Hutang tidak dibayar lunas*

Hal 17 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit, atau khusus untuk Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran tidak dilunasinya setiap jumlah yang merupakan pelampauan atas Jumlah Fasilitas Kredit dan/atau Hutang tidak dibayar lunas pada saat Jatuh Tempo Fasilitas Kredit, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa DEBITUR telah melalaikan kewajibannya". Dengan demikian Penggugat I dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan wanprestasi (cidera janji) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 KUH Perdata.

6. Bahwa selanjutnya untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Tergugat I, maka Para Penggugat secara lisan telah meminta ijin kepada Tergugat I untuk melakukan penjualan objek jaminan dengan mencari sendiri calon pembeli dan hasil penjualan akan digunakan untuk pelunasan hutang Penggugat I kepada Tergugat I. Dimana atas permintaan Penggugat tersebut Tergugat I telah menyetujui permintaan Penggugat ini dengan memberi batas penjualan hingga November 2019.
7. Bahwa pada tanggal 22 November 2019 dalam rangka pertemuan dengan Para Penggugat, Tergugat I telah mengirimkan Surat No. 246/RWS/ILWO-JKT/SMELWO/XI/2019 Perihal : Kewajiban Debitur per/tanggal 22 November 2019 dimana dalam surat tersebut diuraikan kewajiban Penggugat I kepada Tergugat I per tanggal 22 November 2019 adalah sebesar Rp.38,962,734,353.10,- (tiga puluh delapan milyar Sembilan ratus enam puluh dua juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu tiga ratus lima lima puluh tiga rupiah koma sepuluh) dengan rincian sebagai berikut :

Pokok	Rp. 34,916,471,950.29
Bunga	Rp. 1,907,450,984.23
Denda/Adm	Rp. 2,138,811,418.58
Total Kewajiban	Rp. 38,962,734,353.10
8. Bahwa terhadap surat tersebut Penggugat I telah menanggapi dengan mengirimkan surat tanggal 22 November 2019 perihal Permohonan Penghapusan bunga dan Denda. Dimana selanjutnya setelah membaca dan mempertimbangkan permohonan dari Penggugat I melalui surat tersebut memutuskan untuk menolak permohonan Penggugat I tersebut melalui surat No. 249/RWS/ILWO-JKT/SMELWO/XII/2019 Perihal : Permohonan Penghapusan Bunga dan Denda, pada tanggal

Hal 18 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



8 Desember 2019. Dimana pada dasarnya penolakan Tergugat I atas permohonan Penggugat I tersebut karena Penggugat I dalam surat permohonan nya tidak memberikan kepastian kapan penyelesaian akan dilakukan dan hingga bulan Desember 2020 tidak terealisasi permintaan dari Penggugat I untuk melakukan penjualan sendiri atas objek jaminan untuk hasilnya digunakan untuk pelunasan hutang Penggugat I kepada Tergugat I.

9. Bahwa tidak tepat dalil Para Penggugat dalam poin 7 dan 8 gugatannya yang menyatakan seharusnya terhadap fasilitas kredit Penggugat I diberikan kesempatan untuk direstrukturisasi sebelum diberi peringatan dan dilelang. Karena pemberian restrukturisasi kredit sepenuhnya merupakan hak dari Tergugat I dengan mendasarkan pada manajemen risiko bank, prinsip kehati-hatian dan juga melakukan penilaian dan analisa apakah Penggugat I layak diberikan restrukturisasi kredit, jadi restrukturisasi kredit tidak bisa diberikan secara sembarangan kepada seluruh debitur, dan terhadap permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh Penggugat, sepenuhnya merupakan hak Tergugat I untuk menyetujui ataupun menolak permohonan restrukturisasi kredit yang diajukan tersebut, jika Tergugat I menilai berdasarkan kondisi usaha Penggugat diyakini Penggugat tetap tidak mempunyai kemampuan atau kesanggupan untuk melaksanakan restrukturisasi kredit tersebut karena tidak mempunyai sumber pembayaran yang jelas, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 52 huruf (b) PBI Nomor 14/15/PBI/2012 yang menyatakan *"Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut : (b) debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi"*.

Bahwa sebagaimana uraian Tergugat I pada poin 8 diatas, Tergugat I telah memiliki cukup alasan untuk menolak permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh Penggugat I dimana dalam surat permohonan nya tidak memberikan kepastian kapan penyelesaian akan dilakukan dan hingga bulan Desember 2020 tidak terealisasi permintaan dari Penggugat I untuk melakukan penjualan sendiri atas objek jaminan untuk hasilnya digunakan untuk pelunasan hutang Penggugat I kepada Tergugat I. Dimana sejak Tergugat I menyerahkan surat penolakan penghapusan bunga dan denda pada bulan Desember 2019 yang telah

Hal 19 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



jelas menguraikan alasan penolakan permohonan dari Penggugat I, Para Penggugat tidak pernah berusaha untuk memperbaiki penawarannya kepada Tergugat hingga lelang pertama atas objek jaminan dilakukan pada Februari 2020. Selain itu dalam poin 7 dalil gugatan Para Penggugat, Para Penggugat hanya menyebutkan peraturan-peraturan perundang-undangan sebagai dasar restrukturisasi namun tidak secara detail menguraikan pasal mana yang seharusnya menjadi kewajiban dari Tergugat I kepada Para Penggugat sehingga dapat dikatakan Tergugat I telah melakukan pelanggaran atas pasal-pasal tersebut sehingga menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat.

10. Bahwa sangat tidak relevan pula dalil Para Penggugat terkait Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019, dimana dengan keluarnya POJK No. 11/POJK.03/2020 ini tidak otomatis semua debitur Bank dapat mendapatkan keringanan atas kreditnya, Bank memiliki hak untuk menentukan apakah debitur dapat diberikan restrukturisasi dengan memperhatikan dan mempertimbangkan kualitas aset dan kredit dari debitur yang bersangkutan sebagaimana diamatkan dalam Pasal 2 Ayat (1) dan Pasal 3 Ayat (1a) POJK No. 11/ POJK.03/2020 yang menyatakan :

Pasal 2 Ayat (1) POJK No. 11/POJK.03/2020 :

Bank dapat menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi untuk debitur yang terkena dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (COVID-19) termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah.

Pasal 3 Ayat (1) POJK No. 11/POJK.03/2020 :

Penetapan kualitas aset berupa:

- a)** *Kredit pada BUK;*
- b)** *Pembiayaan pada BUS atau UUS; dan/atau*
- c)** *Penyediaan dana lain pada BUK, BUS, atau UUS,*
bagi debitur yang terkena dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (COVID-19) termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah dengan plafon paling banyak Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dapat didasarkan pada ketepatan pembayaran pokok dan/atau bunga atau margin/bagi hasil/ujrah.



Sedangkan sebagaimana telah Tergugat I uraikan pada poin 5 diatas kualitas aset kredit Penggugat sudah bermasalah sejak bulan Juni 2019 sehingga Tergugat I mengirimkan surat teguran kepada Penggugat I, bukan karena usaha Penggugat terdampak COVID-19 yang baru timbul pada bulan Maret 2020, sehingga berubah menjadi tidak lancar/ bermasalah, bahkan Tergugat I telah mengirimkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali sebagaimana poin 5 diatas dan pada kenyataannya ketika POJK No. 11/POJK.03/2020 di undangkan pada tanggal 16 Maret 2020, kualitas kredit Penggugat I sudah sejak lama (+/- 1 tahun yang lalu) dalam kondisi macet (menunggak), sehingga Penggugat tidak bisa dan tidak relevan mendapatkan keringanan sebagaimana diamatkan dalam POJK No. 11/POJK.03/2020 tersebut. Selain itu jelas POJK No. 11/POJK.03/2020 hanya mengatur penetapan kualitas aset terhadap debitur untuk selanjutnya diberikan restrukturisasi untuk debitur-debitur dengan plafon paling banyak Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) sehingga Penggugat I yang mendapatkan fasilitas kredit dar Tergugat I dengan total sebesar Rp. 35.000.000.000,- (tiga puluh lima milyar rupiah) tidak termasuk dalam kelompok debitur yang mmenuhi syarat mengajukan restrukturisasi karena usahanya terkena dampak COVID 19 sebagaimana diamanatkan dalam POJK ini.

11. Bahwa selain itu dasar hukum lain yang dinyatakan oleh Penggugat dalam poin 7 gugatannya juga tidak relevan sebagai dasar Penggugat menyatakan kerugian karena tidak disetujuinya permohonan restrukturisasi fasilitas kredit Penggugat I oleh Tergugat I karena PBI No. 2/15/PBI/2000 Jo. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku berdasarkan PBI No. 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah. Sedangkan SEBI No. 7 /190/DPNP/IDPnP tanggal 26 April 2005 jo. SEBI No.7 /319/DPNP/IDPnP tanggal 27 Juni 2005 tentang Tata Cara Penyelesaian Piutang Negara/Daerah. Telah jelas mengatur tentang Piutang Negara/Daerah sehingga tidak relevan digunakan dalam permasalahan yang diperiksa dalam perkara gugatan aquo.

12. Bahwa berdasarkan uraian diatas terbukti tidak tepat dalil Para Penggugat pada poin 8 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan

Hal 21 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



seharusnya berdasarkan peraturan-peraturan perundang-undangan yang dikutip oleh Penggugat seharusnya Tergugat I memberikan restrukturisasi kepada Penggugat I sebelum mengirimkan surat peringatan dan melakukan lelang atas objek jaminan yang mana dengan Tergugat I tidak melakukan restrukturisasi maka terjadi kerugian pada Para Penggugat. Karena selain Penggugat tidak dengan jelas dan rinci menguraikan pasal berapa dalam peraturan-peraturan yang dikutipnya tersebut yang menjadi alas hukum dan/atau mendukung dalil Para Penggugat terkait restrukturisasi, ternyata beberapa peraturan yang dikutip oleh Para Penggugat juga sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku atau tidak berhubungan dengan permasalahan yang diajukan dalam gugatan aquo.

13. Bahwa dalil Penggugat pada poin 12 dan 13 mengenai informasi penjualan rumah di website penjualan rumah yang diperintahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat III adalah dalil yang mengada-ada karena Tergugat I tidak memiliki urusan apapun dengan Tergugat III apalagi meminta Tergugat III mengiklankan asset milik Penggugat II.

14. Bahwa selanjutnya juga pada poin 14 Para Penggugat mendalilkan Tergugat I memerintahkan Tergugat III untuk membuat pengumuman lelang, dalil ini adalah dalil yang tidak relevan dimana pada poin 12 dan 13 Para Penggugat mendalilkan Tergugat I memerintahkan Tergugat III melakukan penjualan asset di website rumah123 selanjutnya pada poin 14 gugatannya menyatakan Tergugat I memerintahkan Tergugat III membuat pengumuman lelang. Bahwa selain dalil ini adalah dalil yang tidak benar karena Tergugat I tidak pernah memerintahkan apapun kepada Tergugat III secara logika sangat tidak mungkin pula Tergugat III membuat pengumuman lelang karena Tergugat III sebagaimana tercantum dalam website resminya adalah broker property bukan Balai lelang swasta ataupun pejabat lelang swasta yang dapat membuat pengumuman lelang.

Bahwa berdasarkan uraian Tergugat I diatas maka sudah tidak berdasar pula dalil Para Penggugat yang mengutip pasal 20 ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT), namun selain itu Para Penggugat juga telah keliru menafsirkan pasal 20 ayat (3) UUHT karena Para Penggugat tidak membaca secara menyeluruh pasal 20 UUHT dimana ayat (3) tersebut adalah kelanjutan dari ayat (2) yang harus dibaca secara keseluruhan, yang mana pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) tersebut secara menyeluruh menyatakan :

Hal 22 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



Pasal 20 ayat (2) UUHT :

“ Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Pasal 20 ayat (3) UUHT :

*“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 di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.*

Bahwa karena faktanya tidak pernah terlaksana kesepakatan untuk melakukan Penjualan objek jaminan dibawah tangan antara Para Penggugat dengan Tergugat I maka sangat tidak relevan pasal 20 UUHT ini digunakan dalam perkara gugatan aquo.

- 15.** Bahwa karena kondisi fasilitas kredit Penggugat I kepada Tergugat I telah dalam keadaan macet sejak Juni 2019 dan tidak ada pembayaran maupun penyelesaian yang dilakukan oleh Para Penggugat, maka Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual Objek Jaminan dengan cara mengajukan permohonan lelang terhadap Objek Jaminan, incasu Tergugat I melalui Tergugat II telah meminta pelaksanaan lelang Objek Jaminan melalui Turut Tergugat I sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka (49) PMK No. 213/PMK.06/2020 Jo. Pasal 6 dan 11 Ayat (2e) UUHT yang menyatakan :

Pasal 1 angka (49) PMK No. 213/PMK.06/2020:

Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.

Pasal 6 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.

Pasal 11 Ayat (2e) UUHT :

janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk

Hal 23 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;

16. Bahwa Tergugat I telah berusaha untuk melaksanakan hak nya melakukan lelang terhadap objek jaminan yaitu pada tanggal 11 Maret 2020, tanggal 9 Juni 2020 dan tanggal 7 Agustus 2020 namun hingga lelang terakhir objek jaminan belum laku terjual. Dimana proses lelang atas objek jaminan tersebut sudah dilakukan sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dimana seandainya benar dalil Para Penggugat yang mengatakan karena pemberitahuan lelang yang diterima oleh Para Penggugat merugikan Penggugat untuk membela hak nya maka hingga saat ini apabila memang Para Penggugat adalah debitur yang beritikad baik maka sudah satu tahun berlalu dan Para Penggugat masih membiarkan hutangnya kepada Tergugat I tidak terselesaikan. Dimana atas hal ini tentu saja Tergugat I akan terus mengupayakan haknya untuk menuntut pengembalian atas hutang Penggugat I dengan melakukan eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
17. Bahwa menanggapi dalil Para Penggugat terkait harga penjualan atas objek jaminan sebesar Rp. 38.000.000.000,- (tiga puluh delapan milyar rupiah) yang menurut Para Penggugat dibawah harga pasar, perlu Tergugat I luruskan bahwa harga limit lelang atas objek jaminan pada lelang ke 3 (tiga) tanggal 7 Agustus 2020 memang sebesar Rp. Rp. 38.000.000.000,- (tiga puluh delapan milyar rupiah) dimana karena sudah 2 (dua) kali lelang sebelumnya objek tidak ada peminat maka Tergugat I mau tidak mau pada lelang ke 3 (tiga) Tergugat I harus menurunkan harga limit agar proses lelang dapat terlaksanan untuk pemenuhan hak Tergugat I sebagai Kreditur dan perlu Tergugat I sampaikan bahwa limit sebesar Rp. 38.000.000.000,- (tiga puluh delapan milyar rupiah) masih berada diatas nilai likuidasi agaimana nantinya akan Tergugat I buktikan dalam proses pembuktian.
18. Bahwa suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, harus dipenuhi adanya unsur perbuatan yang melanggar undang-undang/melanggar kewajibannya/melanggar hak subyektif orang lain/melanggar kesusilaan/melanggar kepatutan dll, adanya kesalahan, adanya kerugian serta adanya hubungan kausalitas (sebab akibat) antara perbuatan tersebut dan kerugian yang timbul, padahal kenyataannya Tergugat sama sekali tidak melakukan sesuatu

Hal 24 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



yang melanggar undang-undang/melanggar kewajibannya/melanggar hak subyektif orang lain karena tindakan Tergugat I yang tidak memberikan restrukturisasi kredit dan atau menolak permohonan dari Penggugat sama sekali tidak melanggar peraturan apapun, Serta proses pelelangan atas objek jaminan pun telah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga tindakan Tergugat I tersebut jelas bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat.

19. Bahwa karena Penggugat tidak dapat membuktikan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum bahkan sebaliknya Tergugat dapat membantah semua dalil-dalil gugatan dan bukti dari Penggugat, maka tuntutan Penggugat yang menghukum Para Tergugat untuk membayar uang ganti material kepada Para Penggugat sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) dan immateril kepada Para Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), menjadi tidak relevan dan tidak berdasar dan oleh karenanya tuntutan tersebut harus ditolak dan dikesampingkan.

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan diatas, dimohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi

Menolak tuntutan provisi dari Para Penggugat;

Dalam Eksepsi

- 1) Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;
- 2) Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvan kelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara

- 1) Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2) Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat II** telah memberikan jawaban sebagai berikut :

Hal 25 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



DALAM EKSEPSI :

GUGATAN PENGGUGAT SALAH PIHAK (ERROR IN PERSONA)

- Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Tergugat II ternyata Penggugat dengan Tergugat II tidak ada atau belum ada hubungan hukum ;
- Bahwa Tergugat II/PT. Duta Balai Lelang adalah Perusahaan Jasa Pra Lelang (Balai Lelang) yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian no. 1 tgl 1 April 1999, yang dalam hal ini bertugas memfasilitasi segala kegiatan yang berhubungan dengan lelang antara **Tergugat I** dengan **KPKNL Jakarta V** ;
- Bahwa Tergugat II/ PT. Duta Balai Lelang bertugas melakukan kegiatan pra lelang atas Lelang Barang jaminan milik Penggugat dan Turut Tergugat berdasarkan **Surat Perintah Kerja No. 051/VI-DH/LTT/LWO/XII/2019 tertanggal 17 Desember 2019 dan Adendum I Surat Perintah Kerja No. 051/VI-DH/LTT/LWO/XII/2019** dari Tergugat I ;
- Bahwa sesuai **Peraturan Menteri Keuangan No. 113/ PMK. 06/ 2019 tanggal 05 Agustus 2019**, Balai lelang adalah pihak yang hanya menyelenggarakan jasa pra dan pasca lelang, sehingga dalam proses pelaksanaan Balai lelang bukanlah subyek hukum/para pihak yang bisa melakukan perbuatan hukum, yang dapat menimbulkan akibat hukum dengan kata lain **Balai Lelang hanyalah sebagai event organizer yang membantu pihak bank dan memudahkan Pelaksanaan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).**

Bahwa Tergugat II dalam perkara a quo ini hanyalah pihak event organizer saja sebagaimana Tergugat II dijelaskan **pada poin 4 diatas "Balai Lelang hanyalah sebagai event organizer yang..."** sehingga tidak ada dasar dan alasan bagi Penggugat memasukkan Tergugat II sebagai pihak dalam gugatan a quo.

GUGATAN PREMATUR

- Bahwa gugatan Penggugat bersifat prematur karena pada saat gugatan ini diajukan oleh Penggugat, barang jaminan milik Penggugat dan Turut Tergugat belum terjual dalam pelelangan sehingga nyata-nyata tidak terdapat perbuatan hukum atas barang jaminan tersebut. Dikarenakan tidak terdapat perbuatan hukum maka tentunya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat ini tidak memiliki dasar ;

Hal 26 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



- Bahwa Tergugat II mohon agar terhadap hal-hal yang telah diuraikan Tergugat II dalam eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban dalam Pokok Perkara ;

Dalam Pokok Perkara

- Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat II ;
- Bahwa Tergugat II adalah Perusahaan Jasa Lelang (Balai Lelang) yang didirikan berdasarkan Akte Pendirian Perseroan Terbatas No. 1 tanggal 1 april 1999
- Bahwa **Peraturan Menteri Keuangan No. 113/ PMK. 06/ 2019**

Pasal 1 ayat 1 :

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

Pasal 11 :

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

- Bahwa **Tergugat II** telah menerima Surat Perintah Kerja **Surat Perintah Kerja No. 051/VI-DH/LTT/LWO/XII/2019 tertanggal 17 Desember 2019 dan Adendum I Surat Perintah Kerja No. 051/VI-DH/LTT/LWO/XII/2019** dari **PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. (Tergugat I)** dengan maksud dan tujuan untuk memfasilitasi pelaksanaan Lelang Obyek dalam Perkara a quo ;
- Bahwa berdasarkan Uraian tersebut diatas maka jelaslah setiap Perbuatan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah selalu dilandasi dengan Dasar Hukum / Perundang-undangan yang berlaku ;
- Bahwa tidak benar kalau Penggugat mendalilkan adanya suatu proses pelaksanaan tahapan jasa pra lelang yang dilakukan oleh Tergugat II yang tidak sesuai dengan prosedur hukum dan adanya perbuatan melawan hukum adalah sangat tidak logis dan rasional, sehingga gugatan Penggugat ini haruslah ditolak ;
- Bahwa berdasarkan pasal 6 Undang-undang no.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, atas tanah beserta benda-benda yang ada di

Hal 27 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



atasnya menyatakan bahwa,” apabila debitor 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 obyek tersebut,”;

- Bahwa selanjutnya berdasarkan pasal 14 ayat 2 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda
- yang berkaitan dengan tanah, menyatakan bahwa, “ **sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1, memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”** selanjutnya dalam pasal 14 ayat 3, menyatakan bahwa sertifikat hak sebagaimana dimaksud pada ayat 2 mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hyphoteek sepanjang mengenai hak atas tanah ;
- Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas maka jelaslah jika Tergugat I memiliki hak secara penuh untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas barang jaminan milik Penggugat dan Turut Tergugat berdasarkan atas pasal 6 Undang-Undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, termasuk di dalamnya untuk meminta Balai Lelang untuk memberikan jasa pra lelang guna kepentingan pihak Tergugat I sebagaimana tercantum dalam pasal 13 ayat 5 **Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;**
- Bahwa dikarenakan Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum, dan Penggugat sama sekali tidak memahami Prosedur Pelaksanaan Lelang atas Hak Tanggungan, Hal mana terlihat dengan jelas dari dasar atau alasan Gugatannya yang sangat tidak berdasarkan atas aturan Hukum yang berlaku ;
- Bahwa Tergugat II secara tegas menolak dalil-dalil Penggugat dikarenakan bahwa prosedur Pelaksanaan Pra Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II sudah sesuai dengan **Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor : 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;**

Hal 28 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dikarenakan tidak terdapat perbuatan Tergugat II yang melawan hukum maka tuntutan Penggugat terhadap para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat baik kerugian materiil maupun kerugian moril adalah tidak berdasar dan harus ditolak ;
- Bahwa Tergugat II tidak perlu menanggapi terhadap dalil-dalil Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan Tergugat II.

Berdasarkan Uraian tersebut diatas, maka Tergugat II Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo agar memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II secara keseluruhan.
- Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

- Menerima dan Mengabulkan dalil-dalil Tergugat II untuk seluruhnya ;
- Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menyatakan bahwa eksekusi Lelang yang dilaksanakan adalah berdasarkan aturan hukum.

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, maka : Dalam Pengadilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) atau mohon untuk mengadili menurut keadilan yang baik (naar gode jutitie recht doen) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah memberikan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

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

2. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

- a. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor

Hal 29 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("**PMK Lelang**") apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT. Bank CIMB Niaga, Tbk *in casu* Tergugat I. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan ayat (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)"*

- b. Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Turut Tergugat I telah membuat surat pernyataan, yaitu Surat Pernyataan nomor 003/WS-DH/LIT/ kan bahwa **PT. Bank CIMB Niaga, Tbk (*in casu* Tergugat I) bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana yang terkait dengan obyek lelang serta bertanggung jawab penuh dan membebaskan KPKNL/Pejabat lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.**
- c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa terkait dengan tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya, sepenuhnya berada pada pemilik barang/kreditur *in casu* Tergugat I. Sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
- d. 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 I. Sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***);

Hal 30 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



II. DALAM PROVISI

1. Bahwa tuntutan Para Penggugat dalam provisi memerintahkan Para Tergugat untuk menangguhkan Lelang sesuai Pasal 180 (1) HIR, dan Pasal 14 ayat (1) PMK No.27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tuntutan tersebut merupakan tuntutan yang sudah menyangkut pada bagian pokok perkara.
2. Bahwa oleh karena tuntutan Para 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 berdasarkan Pasal 14 ayat (1) PMK Lelang dapat Turut Tergugat I sampaikan secara utuh pasal 14 ayat (1) PMK Lelang disebutkan:
"Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain **debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan**, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan."
4. Bahwa telah jelas Penggugat I sebagai debitor, dan Penggugat II maupun Penggugat III telah mengikatkan diri kepada Tergugat I untuk menjadi Penjamin atas kredit Penggugat I, maka dalil Para Penggugat tersebut sangatlah mengada-ada dan tidak berdasar hukum.
5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, cukup beralasan jika Turut Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak permohonan provisi Para Penggugat ;

Hal 31 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mengenai pokok eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I, perkenankanlah Turut Tergugat I mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagaimana diuraikan di bawah ini dan apa yang termuat dalam eksepsi di atas mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak semua dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya dan Turut Tergugat I tidak menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I.
3. Bahwa perlu Turut Tergugat I sampaikan terkait lelang yang dilaksanakan melalui perantaraan Turut Tergugat I atas permohonan Tergugat I didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK Lelang) jo Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
4. Bahwa dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), terdapat beberapa kelebihan pengikatan jaminan melalui lembaga hak tanggungan, yaitu sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan UUHT yang diantaranya adalah berciri mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Kemudahan dan kepastian dalam hal eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan diantaranya terdapat pada ketentuan **Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UUHT** dimana kreditur diberikan hak untuk mengeksekusi sendiri/langsung objek jaminan atas kekuasaan sendiri yang dikenal sebagai *parate executie*
5. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 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

Hal 32 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan melalui perantaraan Turut Tergugat I.

6. Bahwa kemudian telah diakui sendiri oleh Para Penggugat sebagaimana dalam posita gugatan Para Penggugat pada angka 2 sampai dengan 5 halaman 5 sampai dengan 7, yang pada intinya menyampaikan bahwa, Penggugat I telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I, kemudian Penggugat II maupun Penggugat III telah mengikatkan diri kepada Tergugat I untuk menjadi Penjamin atas kredit Penggugat I dan memberikan jaminan atas barang-barang tidak bergerak dan telah diikat dengan Hak Tanggungan.
7. Bahwa PT Bank Cimb Niaga *in casu* Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT melalui perantaraan Turut Tergugat I yang ditetapkan pelaksanaan lelangnya pada tanggal 11 Maret 2020 dan 9 Juni 2020, bahwa dapat Turut Tergugat I sampaikan terhadap objek lelang belum laku terjual dalam pelaksanaan lelang *a quo* karena Tidak Ada Penawaran (TAP).
8. Bahwa kemudian terhadap objek lelang tersebut belum laku terjual, maka selanjutnya PT Bank Cimb Niaga *in casu* Tergugat I mengajukan kembali lelang eksekusi Pasal 6 UUHT melalui perantaraan Turut Tergugat I, berdasarkan permohonan lelang dari melalui surat permohonan lelang nomor nomor 002/WS-DH/LIT/LWO/VII/2020 tanggal 09 Juli 2020 perihal Permohonan Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang Debitur Atas Nama PT Saga Machie. Hal ini sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) PMK Lelang yang disebutkan:
"Penjual yang melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang disertai dokumen persyaratan kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang."
9. Bahwa dokumen yang diserahkan oleh pemohon lelang *in casu* Tergugat I telah memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal serta sesuai Pasal 13 PMK Lelang dengan tegas menyatakan bahwa :
"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen"

Hal 33 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



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

maka Turut Tergugat I menerbitkan Surat Penetapan Hari/Tanggal Lelang Nomor: S-1686/WKN.07/KNL.05/2020 tanggal 24 Juli 2020.

10. Bahwa berdasarkan surat penetapan lelang atas objek *a quo*, maka Tergugat I selaku penjual telah mengumumkan pelaksanaan lelang ulang melalui Surat Kabar “Harian Terbit” tanggal 30 Juli 2020 sebagai Pengumuman Lelang Ulang.
11. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang tanggal 07 Agustus 2020 melalui perantaraan Turut Tergugat I atas permohonan Tergugat I tersebut dapat Turut Tergugat I sampaikan terhadap objek lelang belum laku terjual dalam pelaksanaan lelang *a quo* karena Tidak Ada Penawaran (TAP).
12. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil posita Para Penggugat pada angka 14, 15, 17 sampai dengan 19 halaman 9 sampai dengan halaman 11, yang pada intinya menyampaikan bahwa proses lelang sangat bertentangan dengan Pasal 53 ayat (1) PMK Lelang jo. Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana pengumuman lelang dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) Surat Kabar, dan tanpa adanya pemberitaan dari Surat Kabar melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
13. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat tersebut sangatlah mengada-ada dalam mengartikan pasal 20 ayat (3) UUHT. Bahwa untuk itu dapat Turut Tergugat I bunyi pasal 20 ayat (3) UUHT merujuk pada pasal 20 ayat (2) UUHT, maka dapat Turut Tergugat I sampaikan secara utuh pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT berbunyi :
 - a. Pasal 20 Ayat (2)

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan *di bawah tangan* jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”
 - b. Pasal 20 Ayat (3)

“Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada **ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak**

Hal 34 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



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 di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.”

14. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, terlihat jelas bahwa Para Penggugat telah keliru menafsirkan peraturan karena pasal 20 Ayat (3) UUHT tidaklah relevan dalam perkara *a quo*, karena pasal tersebut merujuk kepada pelaksanaan penjualan atas objek tanggungan dengan cara **di bawah tangan** bukan secara **lelang eksekusi Pasal 6 UUHT** sebagaimana proses pelaksanaan lelang melalui perantaraan Turut Tergugat I berdasarkan permohonan dari Tergugat I.
 15. Bahwa dengan demikian, telah nyata dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantaraan Turut Tergugat I atas permohonan dari 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.
 16. Bahwa karena pelelangan atas obyek gugatan 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”**.
 17. Bahwa Turut Tergugat I juga menolak dalil gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya karena hal tersebut sama sekali sangat tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
- Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini 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:

Hal 35 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Provisi :

Menolak Tuntutan Provisi Para Penggugat.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantara Turut Tergugat I atas permohonan dari Tergugat I adalah sah dan benar secara hukum dan tidak dapat dibatalkan;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut, Penggugat telah menyampaikan tanggapannya melalui Replik tertanggal 09 Mei 2022, dan terhadap Replik dari Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I telah mengajukan Dupliknya masing-masing tertanggal 23 April 2022 dan 23 Mei 2022 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. **Bukti P-1** : Fotokopi dari Fotokopi Perjanjian Kredit tertanggal 30 Oktober 2018 ;
2. **Bukti P-2A.I** : Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 3110/Grogol Utara tercatat a.n Ny. Aulia Singgih (*in casu* Penggugat II), yang terletak di Jalan Raya Patal Senayan No. 24-25, RT/RW 02/07, Jakarta Selatan ;
3. **Bukti P-2A.II** : Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 972/Grogol Utara, tercatat a.n Ny. Aulia Singgih (*in casu* Penggugat II), yang terletak di Jalan Raya Patal Senayan No. 24-25, RT/RW 02/07, Jakarta Selatan ;
4. **Bukti P-2B.I** : Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 5408/2015, tanggal 05 September 2016 ;

Hal 36 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



5. **Bukti P-2B.II** : Fotokopi dari Fotokopi Akta Pemberi Hak Tanggungan No. 29/2016 tanggal 28 Juli 2016 ;
6. **Bukti P-2C** : Fotokopi dari Fotokopi Perjanjian Penanggungan Peorangan/*Personal Guarantee* atas nama Soetjipto Lays, tertanggal 22 Juli 2016 ;
7. **Bukti P-2D** : Fotokopi dari Fotokopi Perjanjian Penanggungan Peorangan/*Personal Guarantee* atas nama Aulia Singgih, tertanggal 22 Juli 2016 ;
8. **Bukti P-3** : Fotokopi dari Fotokopi Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit, No. 079/SME/CPK/JKTIII/VII/2018, tertanggal 12 Juli 2018.
9. **Bukti P-4** : Fotokopi dari Fotokopi Surat tertanggal 22 November 2019, Nomor : 246/RWS/ILWO-JKT/SMELWO/XI/2019, perihal kewajiban debitur per tanggal 22 November 2019 ;
10. **Bukti P-5** : Fotokopi dari Fotokopi Surat Permohonan kepada Tergugat I, tertanggal 22 November 2019 ;
11. **Bukti P-6** : Fotokopi dari Fotokopi Surat Pemberitahuan dari Tergugat II, Nomor : 707/DBL-JKT/XII/2019, tertanggal 30 Desember 2019
12. **Bukti P-7** : Fotokopi dari *print out* dari website www.rumah123.com
13. **Bukti P-8** : Fotokopi dari Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang, No. 027/RWS/ILWO-JKT/SMELWO/II/2020, tertanggal 19 Februari 2020 dari Tergugat I
14. **Bukti P-9** : Fotokopi dari Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang, No. 086/RWS/ILWO-JKT/SMELWO/V/2020, tertanggal 26 Mei 2020 dari Tergugat I ;
15. **Bukti P-10** : Fotokopi dari Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang, No. 125/RWS/ILWO-JKT/SMELWO/VII/2020 tertanggal 30 Juli 2020 dari Tergugat I ;
16. **Bukti P-11** : Fotokopi dari Fotokopi Surat Permohonan Keringanan Pembayaran, tertanggal 22 Februari 2021 dari Penggugat III.
17. **Bukti P-12** : Fotokopi dari Fotokopi Surat Permohonan Keringanan Pembayaran tertanggal 30 Maret 2021 dari Penggugat III ;
18. **Bukti P-13** : Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pelaksanaan

Hal 37 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang, No. 1230/FABP-PA/ZD-S/IV/2022, tertanggal 21 April 2022 dari Tergugat I ;

19. **Bukti P-14** : Fotokopi dari *print out* Peraturan Menteri Keuangan R.I Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;
20. **Bukti P-15** : Fotokopi dari *print out* Peraturan Menteri Keuangan R.I Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;
21. **Bukti P-16** : Fotokopi dari *print out* Peraturan Menteri Keuangan R.I Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang ;

Surat bukti P-1 sampai dengan P-16 tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya maupun fotocopy/print outnya pembandingnya ternyata cocok dan telah dibubuhi materi cukup, maka secara formal dapat diterima sebagai alat bukti ;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil jawabannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa :

1. **Bukti T.1-1** : Fotokopi sesuai asli Akta Perjanjian Kredit Nomor 0291/LGL-MSME-JKT/PK/MTM/VII/2016 tanggal 22 Juli 2016.
2. **Bukti T.1-2** : Fotokopi dari Fotokopi Syarat Umum Kredit (SUK) Bank CIMB Niaga 2015 Rev.04 yang ditanda tangani oleh Penggugat ;
3. **Bukti T.1-3** : Fotokopi sesuai asli Perjanjian “Perubahan Kedua dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0291/LGL-MSME-JKT/PK/MTM/ VII/2016 tanggal 22 Juli 2016 ditanda tangani pada tanggal 30 Oktober 2018.
4. **Bukti T.1-4** : Fotokopi dari Fotokopi Syarat Umum Kredit (SUK) Bank CIMB Niaga 2018 Rev.05 yang ditandatangani oleh Penggugat.
5. **Bukti T.1-5** : Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No. 5408/2016 tanggal 5 September 2016 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat Pertama No. 29/2016 tanggal 28 Juli 2016, yang dibuat di hadapan Suparman Hasyim, SH., Notaris di Jakarta Selatan ;
6. **Bukti T.1-6** : Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3110/Grogol Utara, tercatat atas nama Ny Aulia Singgih (Penggugat II) ;

Hal 38 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. **Bukti T.1-7** : Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 972/Grogol Utara, tercatat atas nama Ny Aulia Singgih (Penggugat II) ;
8. **Bukti T.1-8** : Fotokopi sesuai asli Perjajian penanggungan perorangan atas nama Aulia Singgih tertanggal 22 juli 2016.
9. **Bukti T.1-9** : Fotokopi sesuai asli Perjajian penanggungan perorangan atas nama Soetjipto Lays tertanggal 22 juli 2016 ;
10. **Bukti T.1-10** : Fotokopi dari Fotokopi Surat Nomor 086/EXTERNAL/SME/JKT.1-3/CPK/VI/2019 tanggal 11 Juni 2019, Perihal : Surat Peringatan I (Pertama) ;
11. **Bukti T.1-11** : Fotokopi dari Fotokopi Surat Nomor 103/EXTERNAL/SME/JKT.1-3/CPK/VII/2019 tanggal 9 Juli 2019, Perihal : Surat Peringatan II (Kedua) ;
12. **Bukti T.1-12** : Fotokopi dari Fotokopi Surat Nomor 108/EXTERNAL/SME/JKT.1-3/CPK/VII/2019 tanggal 17 Juli 2019, Perihal : Surat Peringatan III (Ketiga) ;
13. **Bukti T.1-13** : Fotokopi dari Fotokopi Surat PT. Saga Machie tertanggal 22 November 2019 Perihal : Permohonan Penghapusan bunga dan denda ;
14. **Bukti T.1-14** : Fotokopi dari Fotokopi Surat PT.Bank CIMB Niaga Tbk tertanggal 11 Desember 2019 tanggapan atas surat Penggugat 1 Perihal : Permohonan Penghapusan bunga dan denda
15. **Bukti T.1-15** : Fotokopi sesuai asli Surat Nomor S-316/WKN.07/ KNL.05/2020 tanggal 6 Februari 2020 Perihal: Penetapan hari/tanggal Lelang.
16. **Bukti T.1-16** : Fotokopi dari Fotokopi Pengumuman lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 11 Maret 2020.
17. **Bukti T.1-17** : Fotokopi sesuai asli Surat Nomor S-1019/WKN.07/ KNL.05/2020 tanggal 9 April 2020 Perihal : Penetapan hari/tanggal Lelang ;
18. **Bukti T.1-18** : Fotokopi dari Fotokopi Pengumuman lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tertanggal 9 Juni 2020 ;
19. **Bukti T.1-19** : Fotokopi dari Fotokopi Surat Nomor S-1019/WKN.07/ KNL.05/2020 tanggal 24 Juli 2020 Perihal : Penetapan hari/tanggal Lelang ;

Hal 39 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



- 20. Bukti T.1-20 :** Fotokopi dari Fotokopi Pengumuman lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tertanggal 7 Agustus 2020 ;
- 21. Bukti T.1-21 :** Fotokopi dari Fotokopi Surat Nomor: 1229/FABP-PA/ZD-S/IV/2022 Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang tertanggal 21 April 2022 ;
- 22. Bukti T.1-22 :** Fotokopi dari Fotokopi Surat Nomor: 1230/FABP-PA/ZD-S/IV/2022 Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang tertanggal 21 April 2022 ;
- 23. Bukti T.1-23 :** Fotokopi dari Fotokopi Surat Nomor: 1231/FABP-PA/ZD-S/IV/2022 Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang tertanggal 21 April 2022 ;
- 24. Bukti T.1-24 :** Fotokopi dari Fotokopi Laporan Penilaian Asset milik PT. Saga Machie dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Agus, Firdaus & Rekan tanggal 4 Agustus 2020 ;

Surat bukti T.1-1 sampai dengan T.1-24 tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya dan fotocopi pembandinya ternyata cocok dan telah dibubuhi materi cukup, maka secara formal dapat diterima sebagai alat bukti ;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil sangkalannya Tergugat II juga telah mengajukan bukti surat berupa :

- 1. Bukti T 2 - 1 :** Fotokopi sesuai asli Surat Perintah Kerja untuk Debitur atas nama PT. Saga Machie dari PT. CIMB Bank Niaga, Tbk. ;
- 2. Bukti T 2 - 2 :** Fotokopi sesuai asli Adendum Surat Perintah Kerja dari PT. CIMB Bank Niaga, Tbk.
- 3. Bukti T 2 - 3 :** Fotokopi dari print out Pengumuman lelang melalui Koran Harian Terbit ;
- 4. Bukti T 2 - 4 :** Fotokopi dari print out Pengumuman lelang melalui Koran Harian Terbit ;
- 5. Bukti T 2 - 5 :** Fotokopi dari print out Pengumuman lelang melalui Koran Harian Terbit ;

Surat bukti T.2-1 sampai dengan T.2-5 tersebut telah dicocokkan dengan asli/print outnya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti ;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil jawabannya Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

- 1. Bukti TT - 1 :** Fotokopi sesuai asli Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang Debitur Atas Nama PT Saga Machie Nomor : 002/WS-DH/LIT/LWO/VII/2020 tanggal 09 Juli 2020 ;

Hal 40 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **Bukti TT - 2** : Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Nomor: 003/WS-DH/LIT/LWO/ VII/ 2020 tanggal 09 Juli 2020 ;
3. **Bukti TT - 3** : Fotokopi sesuai asli Surat Penetapan Hari/Tanggal Lelang Nomor: S-1686/KNL.0705/2020, tanggal 24 Juli 2020 ;
4. **Bukti TT - 4** : Fotokopi dari Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 286/ SKPT/III/2020, yang menyatakan adanya pembebanan Hak Tanggungan Peringkat I yang tercatat atas nama PT.Bank CIMB Niaga, Tbk (SHM No : 972/Grogol Utara) ;
5. **Bukti TT - 5** : Fotokopi dari Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 287/SKPT/III/2020, yang menyatakan adanya pembebanan Hak Tanggungan Peringkat I yang tercatat atas nama PT.Bank CIMB Niaga, Tbk (SHM No : 3110/Grogol Utara) ;
6. **Bukti TT - 6** : Fotokopi dari Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor: 125/RWS/ILWO-JKT/SMELWO/VII/2020 tanggal 30 Juli 2020 ;
7. **Bukti TT - 7** : Fotokopi dari Print Out Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar "Harian Terbit" pada tanggal 30 Juli 2020 ;
8. **Bukti TT- 8** : Fotokopi sesuai asli Risalah Lelang No. 296/29/2020 tanggal 07 Agustus 2020 ;

Surat bukti TT-1 sampai dengan TT-8 tersebut telah dicocokkan dengan asli/fotocopy/print outnya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti ;

Menimbang, bahwa Penggugat, maupun Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I selain bukti surat tidak mengajukan saksi maupun ahli dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I telah mengajukan kesimpulan, masing-masing tertanggal 11 Juli 2022 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan memohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang telah dicatat dan termuat di dalam berita acara

Hal 41 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat dalam Provisi adalah sebagaimana termaksud di atas;

Menimbang, bahwa dalam gugatan provisinya pada pokoknya Penggugat menuntut agar **para Tergugat** menengguhkan Lelang sesuai Pasal 180 (1) HIR, dan Pasal 14 (1) PMK No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatannya Penggugat mengajukan gugatan pokok juga mengajukan gugatan provisi, maka Majelis sebelum mempertimbangkan gugatan pokok terlebih dahulu akan mempertimbangkan gugatan provisi/provisionil dimaksud;

Menimbang, bahwa makna gugatan provisi/provisionil adalah suatu tuntutan/permintaan dari salah satu pihak (*i.c.* Penggugat) agar untuk sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak (*i.c.* Penggugat) sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi harus memenuhi syarat-syarat formil, yaitu:

1. Memuat alasan diajukan tuntutan provisi termasuk urgensi dan relevansinya dengan gugatan pokok;
2. Mengemukakan dengan jelas Tindakan sementara yang dimohonkan;
3. Tindakan yang dimohonkan tidak boleh mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati materi dalil-dalil Penggugat yang diuraikan dalam gugatannya, diketahui bahwa pokok permasalahan yang dijadikan alasan dalam gugatannya pada pokoknya adalah menolak atas akan dilaksanakannya Penjualan Lelang terhadap Aset Jaminan milik Penggugat II yang beralamat di Jalan Raya Patal Senayan No. 24-25, RT/RW 02/07, Jakarta Selatan, hanya senilai Rp 38.000.000.000,- padahal harga pasarannya minimal adalah Rp 50.000.000.000,- (lima puluh milyar Rupiah);

Menimbang, bahwa apabila alasan gugatan Penggugat adalah penolakan atas akan dilaksanakannya Penjualan Lelang terhadap Aset Jaminan milik Penggugat II, dihubungkan dengan tuntutan provisi yang

Hal 42 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



menuntut agar **para Tergugat** menangguhkan Lelang sesuai Pasal 180 (1) HIR, dan Pasal 14 (1) PMK No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka dapat disimpulkan bahwa tuntutan provisi yang dimohonkan Penggugat sudah mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan provisi yang dimohonkan Penggugat mengenai pokok perkara, maka adalah beralasan hukum apabila tuntutan provisi dari Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat I pada pokoknya mendalilkan, bahwa Penggugat I, yang diwakili oleh Penggugat II selaku Direktur **PT. Saga Machie**, memperoleh fasilitas kredit dari **Tergugat I** berupa kredit Modal Kerja sebesar Rp 35.000.0000.000,- (tiga puluh lima milyar rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 0291/LGL-MSME-JKT/SME/PK/MTM/VII/2016 tanggal 22 Juli 2016, yang kemudian dituangkan ke dalam Perubahan terakhir ke-2 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0291/LGL-MSME-JKT/SME/PK/MTM/VII/ 2016 tanggal 22 Juli 2016 yang ditanda tangani pada tanggal 30 Oktober 2018, dengan perincian sebagai berikut:

- a. Fasilitas Pinjaman Rekening Koran Sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah);
- b. Fasilitas Pinjaman Tetap sebesar Rp 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta Rupiah);
- c. Fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus sebesar Rp 25.000.000.000,-

Bahwa untuk menjamin pelunasan Kredit Modal Kerja sebesar Rp 35.000.0000.000,- (tiga puluh lima milyar Rupiah) tersebut, Penggugat II dan Penggugat III telah mengikatkan diri kepada Tergugat I untuk menjadi Penjamin atas kredit Penggugat I sesuai Perjanjian Penanggungan Perorangan tanggal 22 Juli 2016 tentang Perjanjian Pemberian Jaminan Perorangan (**Borgtoch**).

Selain itu, Penggugat II dan Penggugat III juga telah memberikan jaminan barang-barang milik pribadi yang diikat dengan Hak Tanggungan berupa:

Hal 43 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



- a. Sebidang tanah dan bangunan, Sertipikat Hak Milik Nomor 3110/Grogol Utara dan Sertipikat Hak Milik Nomor 972/Grogol Utara, atas nama Ny. Aulia Singgih (*in casu* **Penggugat II**), yang terletak di Jalan Raya Patal Senayan No. 24-25, RT/RW 02/07, Jakarta Selatan;
- b. Perjanjian Penanggungan Perorangan/*Personal Guarantee* atas nama Soetjipto Lays tertanggal 22 Juli 2016;
- c. Perjanjian Penanggungan Perorangan/*Personal Guarantee* atas nama Aulia Singgih tertanggal 22 Juli 2016;

Bahwa Penggugat I mengajukan permohonan keringanan pembayaran tetapi tidak Tergugat I respon, padahal berdasarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 jo. Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 jo. Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 tentang Kualitas Aktiva Produktif jo. PBI No. 2/15/PBI/2000, tanggal 12 Juni 2000 tentang Perubahan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/150/Kep/Dir tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit jo. SEBI No. 7/190/DPNP/IDPnP tanggal 26 April 2005 jo. SEBI No.7/319/DPNP/IDPnP tanggal 27 Juni 2005 tentang Tata Cara Penyelesaian Piutang Negara/Daerah, ditentukan secara tegas bahwa salah satu upaya untuk menyelamatkan kredit adalah dengan menggunakan restrukturisasi.

Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas Penggugat I seharusnya diberikan kesempatan untuk direstrukturisasi sebelum diberikan Surat Peringatan dan dilelang. Namun faktanya, Tergugat I tidak melakukannya, sehingga membuat Penggugat I sebagai Debitur sangat dirugikan. Ironisnya pada tanggal 22 November 2019 Tergugat I mengirimkan Surat perihal Kewajiban Debitur per tanggal 22 November 2019 dengan jumlah utang Penggugat I per tanggal 22 November 2019 sebesar Rp 38.962.734.353,10,-. Maka pada hari dan tanggal itu juga Penggugat I mengirimkan Surat Permohonan kepada Tergugat I, yang intinya memohon penghapusan bunga dan denda senilai Rp 4.046.262.402,81, dan meminta waktu untuk menjual asset jaminan dan mengupayakan untuk membayar bunga sebesar Rp 100.000.000,- namun tidak mendapatkan tanggapan dari Tergugat I;

Bahwa tindakan Tergugat I yang sangat jelas bertentangan dengan hukum adalah pada tanggal 30 Desember 2019, Penggugat I mendapatkan

Hal 44 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



Surat Pemberitahuan dari Tergugat II yang berisikan bahwa jaminan kredit Penggugat I akan dilaksanakan Penjualan Lelang, dan ternyata Tergugat III telah memasarkan Aset Jaminan milik Penggugat II yang beralamat di Jalan Raya Patal Senayan No. 24-25, RT/RW 02/07, Jakarta Selatan, hanya senilai Rp 38.000.000.000,- padahal harga pasarannya minimal adalah Rp 50.000.000.000,- (lima puluh milyar Rupiah). Tindakan Tergugat I yang memerintahkan Tergugat III untuk membuat Pengumuman Lelang adalah sangat bertentangan dengan Pasal 53 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PM.06/2016 jo. Pasal 20 ayat (3) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah;

Bahwa dengan mengacu pada ketentuan Pasal 20 ayat (3) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut, seharusnya proses lelang dilaksanakan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis, mengingat bahwa pada tanggal 19 Februari 2020 Penggugat I menerima surat pemberitahuan untuk proses lelang yang akan dilaksanakan 11 Maret 2020, seharusnya dilaksanakan lelang setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis yaitu pada tanggal 21 Maret 2020, maka tindakan Tergugat I yang terburu-buru melaksanakan lelang dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Vide* Pasal 1365 KUHPerdara);

Kemudian pada tanggal 02 Januari 2020, Penggugat I mendapat informasi tentang "lelang asset rumah di Jalan Raya Patal Senayan No. 25, RT/RW 02/07, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, harga di bawah lelang Rp. 35.000.000.000,- (tiga puluh lima milyar Rupiah)",

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 jo. Pasal 20 ayat (3) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, terbukti bahwa Tergugat II yang telah menyebarkan informasi atau memasarkan penjualan tanpa adanya Pemberitaan dari Surat Kabar melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, dalam jawabannya disamping menjawab atas gugatan pokok juga mengajukan eksepsi, yang masing-masing pada pokoknya sebagai berikut :

Hal 45 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



Eksepsi Tergugat I:

Para Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan Hukum (Legal Standing) Untuk Mengajukan Gugatan Terkait Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT.

Bahwa para Penggugat dalam petitumnya poin 5 menuntut agar "memerintahkan para Tergugat untuk menunda pelaksanaan Lelang Barang Jaminan".

Bahwa kedudukan Penggugat I adalah selaku debitur dari Tergugat I, sedangkan Penggugat II dan Penggugat III adalah selaku penjamin, Penggugat II merupakan pemilik obyek jaminan, yaitu SHM No. 972/Grogol Utara.

Bahwa Pasal 27 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan :

" Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau isteri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, maka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan".

Berdasarkan Pasal 27 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 tersebut, secara jelas dan tegas dinyatakan pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan, dalam hal terdapat gugatan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau isteri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, padahal jelas-jelas kedudukan Penggugat I adalah selaku Debitur dan Penggugat II adalah selaku penjamin/tereksekusi, selain itu gugatan para Penggugat sama sekali tidak terkait dengan sengketa kepemilikan, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut para Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (legal standing), oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

Eksepsi Tergugat II:

Tergugat II dalam eksepsinya berependapat bahwa Gugatan Penggugat Salah Pihak (Error In Persona);

Bahwa Penggugat dengan Tergugat II tidak ada atau belum ada hubungan hukum. Tergugat II/PT. Duta Balai Lelang adalah Perusahaan Jasa Pra Lelang yang bertugas memfasilitasi segala kegiatan yang berhubungan dengan lelang antara **Tergugat I** dengan **KPKNL Jakarta V** ;

Hal 46 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



Bahwa Tergugat II/PT. Duta Balai Lelang bertugas melakukan kegiatan pra lelang Lelang atas barang jaminan milik Penggugat dan Turut Tergugat berdasarkan **Surat Perintah Kerja No. 051/VI-DH/LTT/LWO/XII/2019 tertanggal 17 Desember 2019 dan Adendum I Surat Perintah Kerja No. 051/VI-DH/LTT/LWO/XII/2019 dari Tergugat I ;** Bahwa sesuai **Peraturan Menteri Keuangan No. 113/ PMK. 06/ 2019 tanggal 05 Agustus 2019**, Balai lelang adalah pihak yang hanya menyelenggarakan jasa pra dan pasca lelang, sehingga dalam proses pelaksanaan Balai lelang bukanlah subyek hukum/para pihak yang bisa melakukan perbuatan hukum, yang dapat menimbulkan akibat hukum sehingga tidak ada dasar dan alasan bagi Penggugat memasukkan Tergugat II sebagai pihak dalam gugatan *a quo*. **Gugatan Penggugat juga Prematur**, karena pada saat gugatan ini diajukan oleh Penggugat, barang jaminan milik Penggugat dan Turut Tergugat belum terjual dalam pelelangan;

Eksepsi Turut Tergugat:

Turut Tergugat dalam eksepsinya Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak, karena berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("**PMK Lelang**") apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT. Bank CIMB Niaga, Tbk *in casu* Tergugat I. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan ayat (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa :

- (4) *"Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual"*
- (5) *"Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)"*

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya berpendirian bahwa **para Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (Legal**

Hal 47 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



Standing) untuk mengajukan gugatan terkait Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, berdasarkan alasan;

Bahwa Penggugat I adalah selaku Debitur dari Tergugat I, sedangkan Penggugat II dan Penggugat III adalah selaku penjamin, Penggugat II merupakan pemilik obyek jaminan, yaitu SHM No. 972/Grogol Utara.

Bahwa Pasal 27 Ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan :

"Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau isteri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, maka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan".

Bahwa berdasarkan Pasal 27 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 tersebut di atas, dengan tegas dinyatakan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan, dalam hal terdapat gugatan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau isteri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati dari apa yang dapat dibaca berdasarkan uraian dalil-dalil gugatan para Penggugat, dapat dipahami bahwa esensi dari gugatan para Penggugat adalah merupakan upaya perlawanan terhadap rencana lelang yang akan dilaksanakan oleh para Tergugat atas asset para Penggugat, yaitu Sebidang tanah berikut bangunan, Sertipikat Hak Milik Nomor 3110/Grogol Utara dan Sertipikat Hak Milik Nomor 972/Grogol Utara, atas nama Ny. Aulia Singgih (Penggugat II), yang terletak di Jalan Raya Patal Senayan No. 24-25, RT/RW 02/07, Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat merupakan upaya perlawanan terhadap rencana lelang atas obyek hak tanggungan, maka Majelis sependapat dengan eksepsi Tergugat I yang berpendapat bahwa para Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (*Legal Standing*) untuk mengajukan gugatan terkait Pelaksanaan Lelang. Hal tersebut didasari atas kenyataan bahwa kedudukan para Penggugat dalam perkara ini, yaitu Penggugat I adalah selaku Debitur/Termohon Lelang dan Tergugat II adalah selaku penjamin Penggugat I atas fasilitas

Hal 48 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



kredit yang didapat dari Tergugat I (pemohon Lelang) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 0291/LGL-MSME-JKT/SME/PK/MTM/VII/2016 tanggal 22 Juli 2016. Lain dari pada itu oleh karena gugatan para Penggugat dalam perkara ini dimaksudkan untuk melawan rencana eksekusi lelang, maka mestinya formulasinya bukan **Gugatan**, akan tetapi **Perlawanan**;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka eksepsi Tergugat I yang berpendapat bahwa para Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (*Legal Standing*) untuk mengajukan gugatan adalah tepat sehingga beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dikabulkan maka terhadap pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangan lagi dan putusan ini sekaligus menjadi putusan akhir.

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dikabulkan maka kepada para Penggugat yang kalah dalam perkara dihukum untuk membayar ongkos perkara;

Memperhatikan ketentuan Pasal 136 HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan.

MENGADILI :

Dalam Provisi:

- Menyatakan gugatan provisi para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verkklaard*);

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verkklaard*);
3. Menghukum para Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.2.640.000,- (dua juta enam ratus empat puluh ribu rupiah) .-

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Senin, tanggal 03 Oktober 2022, oleh **Purwanto, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Saptono Setiawan, S.H., M.H.** dan **Bintang AL, S.H., M.H.**, masing - masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst., tertanggal 06 Agustus 2021, putusan mana diucapkan pada hari : **Selasa, tanggal 11 Oktober 2022**

Hal 49 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota, dibantu oleh **Widia Fitrianti, S.H.**, Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Turut Tergugat I dan Tergugat III .-

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Saptono Setiawan, S.H., M.H..

Purwanto, S.H., M.H.,

Bintang AL, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Widia Fitrianti, S.H.

Biaya – Biaya :

• Biaya Pendaftaran	-	Rp. 30.000,-
• Biaya Proses	-	Rp. 150.000,-
• Panggilan	-	Rp.1.800.000,-
• PNBP Panggilan	-	Rp. 30.000,-
• Redaksi	-	Rp. 10.000,-
• Meterai	-	Rp. 10.000,-

Jumlah Rp.2.030.000,-

(dua juta tiga puluh ribu rupiah)

Hal 50 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 348/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst