



PUTUSAN

Nomor : 85/PDT/2021/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

AZELIA ARIANI, NIK : 3173074703800005, Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 7 Maret 1980, Alamat KTP : Jalan Hang Lekir IV No. 8 RT.004 RW.006 Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, yang dalam hal ini diwakili kuasa hukum olehnya **DR. H. DHONI MARTIN, S.H., M.H. dan MUHAMAD IRWAN LATING, S.H., DKK** yang kesemuanya adalah **Para Advokat** berdasarkan Undang-Undang No. 18 Tahun 2003 Tentang Advokat, dari **LAW FIRM DM & PARTNERS** yang beralamat di **Jl. Pinang Emas VI UQ 30 Pondok Pinang, Jakarta Selatan 12310**, yang bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 06/SKK-DM&P/X/2020 tertanggal 6 November 2020, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING Semula** sebagai **PENGUGAT**;

LAWAN :

1. PT. BANK GANESHA, TBK., yang beralamat dan berkedudukan di Jl. Hayam Wuruk No. 8, Jakarta 10120, dalam hal ini diwakili Kuasanya I **DEWA MADE NEFO DWI ARTHA, S.H. M.Hum.**, Dkk, Para Advocat pada Kantor Hukum "MNS Law Firm" alamat Village Apartement KB 01-09 Blok B, Jl. Radar AURI No.1 Cibubur, Ciracas, Jakarta Timur- 13720, Berdasarkan Surat Kuasa tanggal 18 Februari 2020, Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula sebagai **TERGUGAT I**.

2. TITO ALMAZON, yang beralamat di Jalan Kalimantan No. 687, Lippo Karawaci Utara, Lippo Village d, Europa, Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada **EMANUEL HERDYANTO MG, S.H. M.H.** Dkk advocate dan Konsultas Hukum pada **EMG Lawa Office**, beralamat di Jl. Tebet Timur 3 Nomor 29 Tebet, Jakarta Selatan, Berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 11 Februari 2020, Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** Semula sebagai **TERGUGAT II**.

3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ. DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA CQ. KANTOR WILAYAH DJKN DKI JAKARTACQ. KANTOR PELAYANAN



KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA V, yang beralamat dan berkedudukan di Jl. Prapatan No. 10, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10410, Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula sebagai **TERGUGAT III**.

4. NOTARIS HANNYWATI GUNAWAN, S.H., yang beralamat di Jl. Mangga Besar V No. 10, RT.08, RW.05, Mangga Besar, Kec. Taman Sari, Jakarta Barat 11180. selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV** semula sebagai **TERGUGAT IV**.

Pengadilan Tinggi tersebut.

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 23 Maret 2021 Nomor 85/PDT/2021/PT.DKI tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara Nomor 60/Pdt.G/2020/PN.JKT.Pst. tanggal 27 Oktober 2020 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 01 Februari 2020 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 03 Februari 2020 di bawah register No. 60/PDT.G/2020/PN.Jkt.Pst. telah mengemukakan hal - hal sebagai berikut :

Adapun yang menjadi alasan-alasan hukum gugatan *a quo* adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 1 April 2019 telah menandatangani Akta Pemberian Jaminan Pribadi (*Borgtocht / Personal Guarantee*) No. 07 yang dibuat dihadapan Hannywati Gunawan, S.H.(Tergugat IV) Notaris di Jakarta. Perjanjian mana pada pokoknya, Penggugat sebagai Pemberi Jaminan Pribadi sekaligus sebagai Pemilik Jaminan dan Pemberi Hak Tanggungan untuk fasilitas kredit atas nama PT. Belmax Bintang Semesta berupa fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan plafond sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), fasilitas *Fixed Loan* (FL) dengan plafond sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dan *Short Term Loan* (STL) dengan plafond sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);
2. Bahwa Akta Perjanjian *a quo*, disertai dengan penyerahan 2 (dua) Obyek Jaminan oleh Penggugat, berupa :
 - a. 1 (satu) bidang Tanah berikut Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.345/GUNUNG, Luas 277 M2, Surat Ukur No. 805Tanggal 29



Oktober 1952, terdaftar atas nama Azelia, terletak di Jalan Hang Lekir IV No. 8, RT 004, RW.008, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;

b. 1 (satu) bidang Tanah berikut Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2114, Luas 145 M2, Surat Ukur No. 00121/2005 Tanggal 14 November 2005, terdaftar atas nama Azelia Ariani, terletak di Jalan Anggrek Neli Murni Raya Blok C No. 111, RT. 010, RW.01, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menandatangani Perjanjian Kredit dengan Obyek Jaminan *a quo* milik Penggugat sebagaimana dimaksud dalam point 2 gugatan *a quo* ;

4. Bahwa kewajiban Tergugat II kepada Tergugat I untuk melaksanakan pembayaran atas perjanjian kredit tersebut, ternyata tidak dijalankan sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian kredit tersebut ;

5. Bahwa tanggung jawab Tergugat II selaku Direktur PT. Belmax Bintang Semesta telah bertentangan dengan Pasal 97 ayat (3) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang berbunyi :

"Setiap anggota Direksi bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian Perseroan apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)";

6. Bahwa selanjutnya Obyek Jaminan oleh Tergugat I telah dibebankan Hak Tanggungan, dengan kedudukan Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan, sebagaimana dokumen Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang hingga saat ini tidak pernah diberikan salinannya oleh Tergugat I dan Tergugat IV kepada Penggugat;

7. Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Jaminan Pribadia *quo*, Penggugat sebagai Pemberi Jaminan Pribadi dan sebagai Penjamin terhadap pembayaran hutang dari Tergugat II;

8. Bahwa pada tanggal 12 September 2019, Tergugat I telah mengirimkan Surat No. 128/REM/IX/19 Perihal :Somasi II (Kedua) kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajiban hutang Tergugat II dengan jumlah Rp. 14.227.187.429,90,00 (empat belas milyar dua ratus dua puluh tujuh juta seratus delapan puluh tujuh ribu empat ratus dua puluh sembilan koma sembilan puluh rupiah) secara sekaligus dan tunai, padahal Tergugat I mengetahui posisi dari Penggugat Hanyalah Sebagai Penjamin Dari Tergugat II;



9. Bahwa pada tanggal 25 September 2019, Tergugat I telah mengirimkan Surat No. 140/REM/IX/19 Perihal :Somasi III (Ketiga) kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajiban hutang Tergugat II dengan jumlah Rp. 14.294.838.541,61,00 (empat belas milyar dua ratus sembilan puluh empat juta delapan ratus tiga puluh delapan ribu lima ratus empat puluh satu koma enam puluh satu rupiah) secara sekaligus dan tunai;

10. Bahwa pada tanggal 7 Oktober 2019, Tergugat I telah mengirimkan surat No. 145/REM/X/19 Perihal : Cidera Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat yang menyatakan Penggugat telah melakukan cidera janji (wanprestasi) dimana Penggugat selaku Penjamin Pribadi, sekaligus Pemberi Hak Tanggungan atas hutang Tergugat II dengan jumlah Rp. 14.359.297.585,03 (empat belas milyar tiga ratus lima puluh sembilan juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus delapan puluh lima koma nol tiga rupiah);

11. Bahwa terhadap kewajiban hutang Tergugat II tersebut kepada Tergugat I, Penggugat pada tanggal 15 November 2019 telah berupaya beritikad baik, yaitu dengan melakukan pembayaran dengan cara transfer dengan rincian sebagai berikut :

- a. Transfer melalui *mobile banking* kepada Bank Ganesha, No. Rekening: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- b. Transfer melalui ATM BCA kepada Bank Ganesha, No. Rekening: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- c. Transfer melalui ATM BCA kepada Bank Ganesha, No. Rekening: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- d. Transfer melalui ATM BCA kepada Bank Ganesha, No. Rekening: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- e. Transfer melalui ATM BCA kepada Bank Ganesha, No. Rekening: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- f. Transfer melalui *mobile banking* kepada Bank Ganesha, No. Rekening: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 15 November 2019 adalah sejumlah Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

12. Bahwa Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat II perihal itikad baik dari Penggugat mengenai pembayaran dengan total Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dan Tergugat I maupun Tergugat II telah mengetahui itikad baik dari Penggugat ;

13. Bahwa Penggugat juga telah menanyakan kepada Tergugat I, untuk permohonan keringanan pembayaran kredit tersebut dengan cara restrukturisasi, namun Tergugat I mengatakan bahwa di Bank Ganesha tidak ada bagian restruktur, yang ada hanya divisi *legal* dan remedial;

14. Bahwa pada tanggal 30 Desember 2019, Penggugat telah menerima Surat No. :799/GL/KOL/XII/2019 Perihal: Klarifikasi Obyek Lelang dari PT. Griya Larista Balai Lelang berdasarkan Surat Perintah Kerja dari PT. Bank Ganesha Tbk. No. 174/REM/XII/2019 tanggal 5 Desember 2019, dengan maksud mengklarifikasi kebenaran atas salah satu obyek jaminan milik Penggugat yang akan dilelang yaitu obyek jaminan dengan SHM No. 00345/Gunung atas nama Penggugat;

15. Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 13 Januari 2020 telah mengirimkan Surat Perihal : Tanggapan Surat No. 140/REM/IX/19 Perihal : Somasi III (Ketiga) dengan tujuan musyawarah dan mencari titik temu dari permasalahan kredit yang membebani Penggugat sebagai pemilik obyek jaminan *a quo*;

16. Bahwa pada tanggal 17 Januari 2020, Tergugat I telah mengirimkan Surat dengan No. 009/REM/I/2020 Perihal : Tanggapan kepada Kuasa Hukum Penggugat, menyampaikan tidak adanya itikad baik dari Penggugat sejak Somasi I hingga surat tanggapan yang Tergugat I kirimkan;

17. Bahwa Penggugat sudah berusaha untuk menemui Tergugat II dengan mengklarifikasi penyelesaian kredit kepada Tergugat I yang menyangkut 2 (dua) obyek jaminan perkara *a quo* milik Penggugat. Namun Tergugat II selalu beralasan tidak dapat ditemui karena sedang berada di luar kota. Sehingga dengan tindakan Tergugat II yang selalu menghindar, sehingga Tergugat I mengirimkan surat peringatan kepada Penggugat;

18. Bahwa pada tanggal 27 Januari 2020, Penggugat bersama dengan Kakak dan Kuasa Hukum Penggugat telah bertemu langsung dengan Saudara Barkah Ramdhon selaku Kabag. Legal & Remedial dan Saudari Imelda Munthe selaku Koordinator Remedial bertempat di Kantor Bank Ganesha Wisma Hayam Wuruk. Dimana pertemuan tersebut telah disampaikan oleh Penggugat



untuk permohonan restrukturisasi maupun keringanan penyelesaian pembayaran hutang Tergugat II, namun Tergugat I yang diwakili oleh Saudara Barkah Ramdhon dan Saudari Imelda Munthe terlihat sangat arogan dan mengatakan tidak ada kewajiban dari Tergugat I untuk melakukan restrukturisasi terhadap hutang dari Tergugat II. Walaupun Tergugat I telah mengetahui dimana posisi dari Penggugat Hanyalah Sebagai Penjamin Pribadi Dari Tergugat II;

19. Bahwa pada tanggal 1 Februari 2020, rumah Penggugat telah didatangi oleh beberapa orang yang mengaku berniat untuk membeli rumah milik Penggugat, berdasarkan info yang mereka dapat dan Penggugat juga baru mengetahui dari kedatangan orang-orang tersebut yang mengaku sebagai pembeli, dikarenakan rumah milik Penggugat telah dimasukkan kedalam daftar Lelang;

20. Bahwa dengan informasi yang ditelusuri oleh Penggugat sendiri melalui internet dan didapatkan pada website KPKNL Jakarta V (Tergugat III) telah dimasukkan 2 (dua) obyek jaminan *a quo* milik Penggugat dengan informasi sebagai berikut :

a. untuk SHM No. 2114 dengan harga taksiran Rp. 3.100.000.000,00 (tiga milyar seratus juta rupiah), cara penawaran *Closed Bidding*, Jaminan Rp. 620.000.000,00 (enam ratus dua puluh juta rupiah), batas akhir jaminan tanggal 2 Maret 2020, Batas akhir penawaran, 3 Maret 2020 jam 10.30 WIB Penyelenggara KPKNL Jakarta V;

b. untuk SHM No. 00345 dengan harga taksiran Rp. 18.000.000.000,00 (delapan belas milyar rupiah), cara penawaran *Closed Bidding*, Jaminan Rp. 3.600.000.000,00 (tiga milyar enam ratus juta rupiah), batas akhir jaminan tanggal 2 Maret 2020, Batas akhir penawaran, 3 Maret 2020 jam 10.30 WIB Penyelenggara KPKNL Jakarta V;

21. Bahwa berdasarkan taksiran nilai kedua Obyek Jaminana *quo* tersebut, Penggugat meyakini bahwa Penggugat sanggup untuk memenuhi kewajibannya terhadap Tergugat I, apabila diberikan keringanan cara pembayaran dan waktu yang cukup oleh Tergugat I;

22. Bahwa perbuatan Tergugat I, dan Tergugat III yang telah melaksanakan lelang tersebut terhadap 2 (dua) Obyek Jaminan perkara *a quo*, nyata-nyata merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat yang telah dengan jujur dan beritikad baik tetap berusaha untuk memenuhi kewajibannya;



PARA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MENGAKIBATKAN PERBUATAN HUKUM YANG TERJADI MENJADI CACAT DAN MERUGIKAN PENGUGAT.

23. Bahwa penjelasan masing-masing unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang terkandung dalam Pasal 1365 KUHPdata sebagaimana diuraikan oleh Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. dalam buku PERBUATAN MELAWAN HUKUM Pendekatan Kontemporer, Penerbit P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung: 2013, halaman 10-13 menyatakan sebagai berikut :

"Berikut ini penjelasan bagi masing-masing unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut, yaitu sebagai berikut :

1) Adanya suatu perbuatan.

...perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku.

2) Perbuatan tersebut melawan hukum.

...sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut :

- a. *Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.*
- b. *Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau;*
- c. *Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;*
- d. *Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (geode zeden) atau;*
- e. *Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (indrust tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatchappelijk verkeer betaamt ten aanzien van ander person of goed).*

3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku.

...suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. *Ada unsur kesengajaan, atau;*
- b. *Ada unsur kelalaian (negligence, culpa), dan;*
- c. *Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (rechtvaardigingsgrond), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.*



4) Adanya kerugian bagi korban.

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan....

5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi...

...hubungan sebab akibat secara *factual* (*casation in fact*) hanyalah merupakan masalah "fakta" atau apa yang secara *factual* telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab *factual*, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya..."

Dari penjelasan masing-masing unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut diatas dihubungkan dengan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, dapat diuraikan sebagai berikut :

24. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menandatangani Perjanjian Kredit dengan Obyek Jaminan *a quo* milik Penggugat;

Dalam hal ini Penggugat telah dirugikan akibat perbuatan Tergugat II yang tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I, sehingga 2 (dua) obyek jaminan perkara *a quo* milik Penggugat telah dilakukan proses lelang oleh Tergugat I dan Tergugat III. Dalam hal ini telah jelas dan senyatanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum yang Sangat merugikan Penggugat;

25. Bahwa Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 1 April 2019 telah menandatangani Akta Pemberian Jaminan Pribadi (*Borgtocht / Personal Guarantee*) No. 07 yang dibuat dihadapan Hannywati Gunawan, S.H. (Tergugat IV) Notaris di Jakarta. Perjanjian mana pada pokoknya, Penggugat sebagai Pemberi Jaminan Pribadi sekaligus sebagai Pemilik Jaminan dan Pemberi Hak Tanggungan untuk fasilitas kredit atas nama PT. Belmax Bintang Semesta berupa fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan plafond sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), fasilitas *Fixed Loan* (FL) dengan plafond sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dan *Short Term Loan* (STL) dengan plafond sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);

Namun dalam permasalahan ini Penggugat merasa telah dirugikan Tergugat I dan Tergugat IV dimana Penggugat (hingga tanggal gugatan *a quo*) telah dipersulit dengan tidak diberikannya Akta Pemberian Jaminan Pribadi (*Borgtocht/Personal Guarantee*) No. 07 oleh Tergugat I dan Tergugat IV



sebagai dasar adanya suatu perbuatan hukum diantara para pihak. Dengan tidak diberikannya Akta Pemberian Jaminan Pribadi tersebut pada Penggugat menjadikan objek jaminan yang telah diikat dalam APHT dan Sertifikat Hak Tanggungan telah membuat Penggugat menjadi sumir, disebabkan Penggugat menjadi tidak tahu kapan penanggulan pastinya APHT dan Sertifikat Hak Tanggungan didaftarkan;

26. Bahwa Akta Pemberian Jaminan Pribadi sebagai tersebut di atas juga diikuti dengan dilakukannya penyerahan 2 (dua) Obyek Jaminan oleh Penggugat, berupa :

- a.** 1 (satu) bidang Tanah berikut Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.345/GUNUNG, Luas 277 M2, Surat Ukur No. 805 Tanggal 29 Oktober 1952, terdaftar atas nama Azelia, terletak di Jalan Hang Lekir IV No. 8, RT 004, RW.008, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;
- b.** 1 (satu) bidang Tanah berikut Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.2114, Luas 145 M2, Surat Ukur No. 00121/2005 Tanggal 14 November 2005, terdaftar atas nama Azelia Ariani, terletak di Jalan Anggrek Neli Murni Raya Blok C No. 111, RT. 010, RW.01, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

Bahwa selanjutnya 2 (dua) Obyek Jaminan *a quo* oleh Tergugat I telah dibebankan Hak Tanggungan, dengan kedudukan Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan, sebagaimana dokumen Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang hingga saat ini tidak pernah diberikan salinannya oleh Tergugat I dan Tergugat IV kepada Penggugat;

27. Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Jaminan Pribadi, Penggugat diwajibkan untuk membayar seluruh kewajiban pinjaman Tergugat II pada Tergugat I, dengan jumlah terakhir pemberitahuan pada tanggal 7 Oktober 2019 sejumlah Rp.14.359.297.585,03 (empat belas milyar tiga ratus lima puluh sembilan juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus delapan puluh lima koma nol tiga rupiah);

Untuk diketahui oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* bahwa Penggugat telah melakukan itikad baik secara pribadi dengan membayar sejumlah Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), namun Tergugat I melalui PT. Gruya Larista Balai Lelang tetap mengirimkan surat klarifikasi Obyek Lelang pada tanggal 30 Desember 2019 yang menjelaskan bahwa obyek jaminan perkawa *a quo* akan dilelang, jelas ini perbuatan dengan itikad tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik dari Tergugat I dan tergolong dalam Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat;

28. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum lainnya yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dengan sewenang-wenang yang menodai rasa keadilan dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat adalah perbuatan sebagaimana berikut :

a.----- Bahwa pada tanggal 1 Februari 2020, Penggugat telah didatangi oleh beberapa orang yang mengaku sebagai calon pembeli obyek jaminan perkara *a quo*, dan setelah ditelusuri langsung oleh Penggugat melalui internet bahwa benar obyek jaminan perkara *a quo* telah didaftarkan lelang oleh Tergugat I dan akan dilaksanakan oleh Tergugat tanpa sebelumnya ada pemberitahuan dari Tergugat I, Tergugat III kepada Penggugat, yang pada pokoknya Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan proses lelang serta menjadwalkan pelaksanaan lelang atas Obyek Jaminan *a quo* dengan cara *close bidding*;

b.-- Bahwa Tergugat II selama ini tidak membayarkannya kepada Tergugat I sehingga Penggugat obyek jaminan perkara *a quo* milik Penggugat dilelang oleh Tergugat I, dimana dalam hal ini telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat dan jelas senyatanya Perbuatan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat ;

26. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat III melaksanakan lelang atas 2 (dua) Obyek Jaminan *a quo*, bertentangan dengan ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, karena tidak didasarkan pada *Fiat Eksekusi* dari Pengadilan Negeri yang berwenang;

27. Bahwa jelas perbuatan hukum yang dilakukan baik oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV di atas merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Penggugat dimana perbuatan hukum yang dilakukan tersebut merupakan perbuatan yang dilakukan tanpa adanya musyawarah dan sepakat terlebih dahulu, dan hal tersebut dilakukan semata-mata hanyalah untuk mencari keuntungan semata;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi :

Pasal 1365



"Tiap perbuatan melanggar hukum/melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

28. Bahwa terpenuhinya "unsur kerugian" yang dialami oleh Penggugat terbukti dari adanya kerugian Materiil dan kerugian Immateriil yang diderita Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;
29. Bahwa pada prinsipnya, kerugian sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum dapat bersifat materiil maupun immateriil. Kerugian materiil dapat berupa kerugian nyata yang diderita dan kehilangan keuntungan yang diharapkan termasuk dalam pengertian kerugian adalah peniadaan kenikmatan yang ditimbulkan oleh perbuatan-perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagaimana diuraikan diatas, maka Penggugat mengalami kerugian;
30. Bahwa rincian kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat akibat Perbuatan Tergugat I, adalah sebagai berikut :
- a. Biaya Pendaftaran Panjar Perkara *a quo* sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah);
 - b. Biaya Jasa Pengacara sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Maka Total kerugian Materiil yang dialami Penggugat akibat perbuatan Tergugat I adalah sebesar Rp. 502.000.000,00 (lima ratus dua juta rupiah) ;

31. Bahwa adapun kerugian Immateriil yang dialami semua itu menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai dalam jumlah yang wajar dan setara oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat I sehingga tercemarnya nama baik Penggugat dan hilangnya harkat, martabat serta kedudukan Penggugat sebagai warga negara yang baik, yaitu sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) ;
32. Bahwa rincian kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat akibat Perbuatan Tergugat II, adalah sebagai berikut :
- Akibat perbuatan Tergugat II yang tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I, sehingga 2 (dua) obyek jaminan perkara *a quo* masuk kedalam daftar lelang, yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat maka Tergugat II harus melunasi kewajibannya dengan jumlah Rp. 15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah) yang akan dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I sesuai dengan kewajiban seluruhnya dari Tergugat II ;



Maka Total Kerugian Materiil yang dialami Penggugat akibat perbuatan Tergugat II adalah sebesar Rp. 15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah);

33. Bahwa adapun kerugian Immateriil yang dialami semua itu menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai dalam jumlah yang wajar dan setara oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat II sehingga tercemarnya nama baik Penggugat dan hilangnya harkat, martabat serta kedudukan Penggugat sebagai warga negara yang baik, yaitu sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) ;

34. Bahwa agar gugatan *a quo* tidak sia-sia maka adalah patut apabila Penggugat melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memohon agar menghukum untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap:

a. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.345/Gunung, Luas 277 M2, Surat Ukur No. 805 Tanggal 29 Oktober 1952, terdaftar atas nama Azelia, terletak di Jalan Hang Lekir IV No. 8, RT 004, RW.008, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;

b. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2114, Luas 145 M2, Surat Ukur No. 00121/2005 Tanggal 14 November 2005, terdaftar atas nama Azelia Ariani, terletak di Jalan Anggrek Neli Murni Raya Blok C No. 111, RT. 010, RW.01, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

c. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2092, Luas 487 M2, Surat Ukur No. 564/Panunggan BARAT/2003 Tanggal 2 September 2003 terdaftar atas nama Tito Almazon, terletak di Jalan Kalimantan No. 687, Lippo Karawaci Utara, Lippo Village d, Europa, Tangerang;

35. Bahwa untuk mencegah terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap Obyek Jaminan *a quo*, sementara gugatan *a quo* masih diperiksa oleh Pengadilan, maka adalah adil apabila sebelum memberikan putusan akhir terhadap gugatan *a quo*, Majelis Hakim terlebih dahulu menjatuhkan putusan provisi sebagai berikut:

- Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat III agar menghentikan pelaksanaan lelang atau pra lelang yang dimaksud dalam posita diatas terhadap 2 (dua) Obyek Jaminan *a quo* ditangguhkan sampai ada keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

36. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur Pasal 180 HIR dan Pasal 191 RBG serta Pasal 54 Rv dan mengingat Gugatan ini disertai bukti-bukti yang kuat berupa akta otentik, serta demi menghindari kerugian yang lebih besar, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan



mengadili perkara *a quo* berkenan menyatakan dan/atau memerintahkan agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya ;

37. Bahwa apabila Gugatan Penggugat dikabulkan dalam perkara ini dan sampai berkekuatan hukum tetap membutuhkan waktu lebih dari 3 (tiga) tahun, maka akan menjadi sia-sia nantinya apabila Penggugat menang di atas kertas, dan tidak dapat dieksekusi, sehingga untuk menjamin dilaksanakannya Putusan perkara *a quo*, Penggugat mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu ;

Berdasarkan seluruh uraian-uraian dan dalil-dalil diatas, maka Penggugat dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat III agar menghentikan pelaksanaan lelang atau pra lelang yang dimaksud dalam posita diatas terhadap 2 (dua) Obyek Jaminan *a quo* ditangguhkan sampai ada keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*);
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap :
 - a. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.345/GUNUNG, Luas 277 M2, Surat Ukur No. 805 Tanggal 29 Oktober 1952, terdaftar atas nama Azelia, terletak di Jalan Hang Lekir IV No. 8, RT 004, RW.008, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;
 - b. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2114, Luas 145 M2, Surat Ukur No. 00121/2005 Tanggal 14 November 2005, terdaftar atas nama Azelia Ariani, terletak di Jalan Anggrek Neli Murni Raya Blok C No. 111, RT. 010, RW.01, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;
 - c. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2092, Luas 487 M2, Surat Ukur No. 564/Panunggangan Barat/2003 Tanggal 2 September 2003, terdaftar atas



nama Tito Almazon, terletak di Jalan Kalimantan No. 687, Lippo Karawaci
Utara, Lippo Village d, Europa, Tangerang ;

4. Menghukum Tergugat I membayar kerugian Materiil Penggugat dalam bentuk uang tunai, dalam jumlah yang wajar dan setara, yaitu sebesar Rp. 502.000.000,00 (lima ratus dua juta rupiah) ;
 5. Menghukum Tergugat II membayar kerugian Materiil Penggugat dalam bentuk uang tunai, dalam jumlah yang wajar dan setara, yaitu sebesar Rp. 15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah) ;
 6. Menghukum Tergugat I membayar kerugian Imateriil Penggugat dalam bentuk uang tunai, dalam jumlah yang wajar dan setara, yaitu sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) ;
 7. Menghukum Tergugat II membayar kerugian Imateriil Penggugat dalam bentuk uang tunai, dalam jumlah yang wajar dan setara, yaitu sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) ;
 8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
 9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara yang timbul dan mungkin timbul dalam perkara ini ;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya
Mohon (*Ex Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan Jawaban dan Eksepsi 2020 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

I. Gugatan Kurang Pihak atau Tidak Lengkap karena Debitur PT Belmax Bintang Semesta dan PT Griya Larista-Balai Lelang tidak ditarik sebagai pihak.

1. Bahwa meskipun dalam suatu gugatan, pihak yang mengajukan gugatan diberikan kebebasan untuk menarik pihak-pihak yang akan dijadikan Tergugat, namun sesuai maksud dan tujuan gugatan untuk dapat menyelesaikan sengketa secara terang, tuntas dan menyeluruh, maka seluruh pihak-pihak yang terkait dan atau terlibat harus diikutsertakan sebagai pihak, sehingga putusan yang akan dikeluarkan memenuhi rasa keadilan dan memberikan kepastian hukum. Satu dan lain hal untuk menghindari putusan yang merugikan pihak lain atau sengaja dimaksudkan untuk merugikan pihak lain;



2. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan dengan judul "Gugatan Perbuatan Melawan Hukum" berdasarkan atas adanya peristiwa-peristiwa hukum sebagaimana dikemukakan dibawah ini;

3. Bahwa Debitur PT Belmax Bintang Semesta (Perseroan / Debitur) yang diwakili oleh Tito Almazon sebagai Direktur mewakili Direksi (Tergugat II) dengan persetujuan Nyonya Azelia Ariani (Azelia) sebagai Dewan Komisaris yang turut hadir menandatangani akta sebagai tanda persetujuan (Penggugat), telah memperoleh kredit dari PT Bank Ganesha, Tbk (Tergugat I) berdasarkan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Hannyawati Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta (Tergugat IV), yaitu:

3.1. Perjanjian Kredit Nomor 01 tanggal 1 April 2019 berupa Pinjaman Rekening Koran (PRK) sampai jumlah setinggi-tingginya Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang wajib dilunasi selambat-lambatnya tanggal 1 April 2020 ;

3.2. Perjanjian Kredit Nomor 02 tanggal 1 April 2019 berupa *Fixed Loan* (FL) sampai jumlah setinggi-tingginya Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang dibayar dengan cara diangsur setiap bulan berupa pokok dan bunga yang saat perjanjian ditandatangani sebesar Rp 44.995.876,45 (empat puluh empat juta sembilan ratus sembilan puluh lima juta delapan ratus tujuh puluh enam ribu koma empat puluh lima rupiah) dan wajib dilunasi seluruhnya selambat-lambatnya tanggal 1 April 2020;

3.3. Perjanjian Kredit Nomor 03 tanggal 1 April 2019 berupa *Short Term Loan* (STL) sampai jumlah setinggi-tingginya Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) yang wajib dilunasi selambat-lambatnya tanggal 1 April 2020;

(selanjutnya secara bersama-sama akan disebut Perjanjian Kredit) ;

4. Bahwa jaminan untuk pelunasan utang atas Perjanjian Kredit adalah :

4.1. Fidusia dari Debitur yang diwakili oleh Tergugat II sebagai Direktur mewakili Direksi dengan persetujuan Penggugat sebagai Dewan Komisaris yang turut hadir menandatangani akta sebagai tanda persetujuan, yaitu berdasarkan Akta Jaminan Fidusia yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV :

a. Nomor 04 tanggal 1 April 2019 berupa Jaminan Fidusia Barang dengan nilai penjaminan sebesar Rp 4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah);



b. Nomor 05 tanggal 1 April 2019 berupa Jaminan Fidusia Piutang Usaha dengan nilai pasar Rp 4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah);

4.2. Penjaminan Perorangan (*Personal Guarantee*), untuk seluruh jumlah utang Debitur dan dengan melepaskan semua dan setiap hak serta hak-hak istimewa yang oleh peraturan yang berlaku diberikan kepada seorang penjamin antara lain dan tidak terbatas hak-hak istimewa dalam Pasal 1430, 1831, 1833, 1837, 1838, 1843 dan 1847 sampai dengan 1850 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (selanjutnya akan disebut KUH Perdata), yaitu sebagaimana diikat berdasarkan Akta Pemberian Jaminan Pribadi (*Borgtocht/Personal Guarantee*) yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV :

a. Nomor 06 tanggal 1 April 2019 berupa Penjaminan Perorangan (*Personal Guarantee*) dari Tergugat II yang telah memperoleh persetujuan dari istrinya sebagaimana ternyata dalam Surat Persetujuan tertanggal 1 April 2019;

b. Nomor 07 tanggal 1 April 2019 berupa Penjaminan Perorangan (*Personal Guarantee*) dari Penggugat yang menikah diluar persekutuan harta sebagaimana akta Perjanjian Kawin tanggal 21 April 2011 Nomor 3;

4.3. Tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang ditempatkan, ditanam atau didirikan diatas tanah tersebut yang karena sifatnya, pemakaiannya ataupun menurut undang-undang dianggap sebagai benda tetap dengan bukti kepemilikan berupa:

a. Sertipikat Hak Milik Nomor 2114/Kemanggisian luas 145 m2, setempat dikenal dengan Jalan Anggrek Neli Murni Raya Blok C No. 111 RT 010, RW 01 atas nama Azelia Ariani (Penggugat) sebagaimana diikat berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 03217/2019 tanggal 20 Mei 2019 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 81/2019 tanggal 12 April 2019 yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" senilai Rp 3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah). Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 81/2019 tanggal 12 April 2019 dibuat berdasarkan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tertanggal 1 April 2019 Nomor 08 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV dan ditandatangani oleh Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Sertipikat Hak Milik Nomor 00345/Gunung luas 277 M2, setempat dikenal dengan Jalan Hang Lekir IV No. 8 Blok H/I Persil Nomor 28 RT 004, RW 006 atas nama Azelia (Penggugat) sebagaimana diikat berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2780/2019 tanggal 22 Mei 2019 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 23/2019 tanggal 7 Mei 2019 yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" senilai Rp 14.500.000.000,00 (empat belas miliar lima ratus juta rupiah). Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 23/2019 tanggal 7 Mei 2019 dibuat berdasarkan akta SKMHT tertanggal 7 Mei 2019 Nomor 37 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV dan ditandatangani oleh Penggugat;

(selanjutnya secara bersama-sama akan disebut Objek Jaminan) ;

5. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit, Debitur memiliki kewajiban yang tertunggak kepada Tergugat I yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih secara sekaligus berdasarkan jumlah kewajiban per tanggal 2 September 2019 sebesar Rp. 14.174.453.668,76 (empat belas miliar seratus tujuh puluh empat juta empat ratus lima puluh tiga ribu enam ratus enam puluh delapan koma tujuh puluh enam rupiah), karenanya Tergugat I kemudian memberikan peringatan (somasi) kepada Debitur, Tergugat II sebagai Penjamin Pribadi, dan Penggugat sebagai Penjamin Pribadi dan Pemberi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan berdasarkan Surat: Nomor 123/REM/IX/2019 tanggal 2 September 2019 kepada Debitur, Nomor 124/REM/IX/2019 tanggal 2 September 2019 kepada Tergugat II, dan Nomor 125/REM/IX/2019 tanggal 2 September 2019 kepada Penggugat, agar dalam jangka waktu 8 (delapan) hari menyelesaikan seluruh kewajiban utang Debitur kepada Tergugat I;
6. Bahwa oleh karena Surat Somasi pertama tidak ditanggapi, Tergugat I kemudian memberikan peringatan (somasi) kedua berdasarkan Surat: Nomor 126/REM/IX/2019 tanggal 12 September 2019 kepada Debitur, Nomor 127/REM/IX/2019 tanggal 12 September 2019 kepada Tergugat II, dan Nomor 128/REM/IX/2019 tanggal 12 September 2019 kepada Penggugat, serta dilanjutkan dengan somasi ketiga berdasarkan Surat: Nomor 138/REM/IX/2019 tanggal 25 September 2019 kepada Debitur, Surat Nomor 139/REM/IX/2019 tanggal 25 September 2019 kepada Tergugat II, dan Surat Nomor 140/REM/IX/2019 tanggal 25 September 2019 kepada Penggugat ;
7. Bahwa oleh karena peringatan (somasi) pertama sampai dengan ketiga tidak ditanggapi, dan Debitur tetap tidak memenuhi kewajiban, Tergugat I kemudian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan Surat Cidera Janji (Wanprestasi) berdasarkan Surat: Nomor 143/REM/X/2019 tanggal 7 Oktober 2019 kepada Debitur, Nomor 144/REM/X/2019 tanggal 7 Oktober 2019 kepada Tergugat II, dan Nomor 145/REM/X/2019 tanggal 7 Oktober 2019 kepada Penggugat, yang isinya menyatakan bahwa Debitur memiliki tunggakan kewajiban utang kepada Tergugat I yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih pembayarannya secara sekaligus dan tunai sebesar Rp. 14.359.297.585,03 (empat belas miliar tiga ratus lima puluh sembilan juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus delapan puluh lima koma nol tiga rupiah), dan menyatakan Debitur melakukan cidera janji (wanprestasi) sehingga Debitur, Tergugat II dan Penggugat wajib melunasi seluruh utang Debitur secara tunai dan sekaligus lunas;

8. Bahwa oleh karena terbukti Debitur sudah cidera janji (wanprestasi), serta Tergugat II dan Penggugat sebagai penjamin pribadi tidak melunasi seluruh utang Debitur meskipun telah diberikan peringatan, maka Tergugat I berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor 1174/REM/XII/2019 tanggal 5 Desember 2019 menunjuk PT Griya Larista-Balai Lelang untuk melaksanakan Pra Lelang atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan, dan selanjutnya PT Griya Larista-Balai Lelang telah melaksanakan Pra Lelang;
9. Bahwa Tergugat I dengan Surat Nomor 172/REM/XII/2019 tanggal 5 Desember 2019 telah mengajukan permohonan Jadwal Lelang kepada KPKNL Jakarta V (Tergugat III), dan Tergugat III berdasarkan Surat Nomor S-224/WKN.07/KNL.05/2020 tanggal 30 Januari 2020 perihal Penetapan Hari/Tanggal Lelang telah menetapkan hari lelang pada hari Selasa tanggal 3 Maret 2020. Dilain pihak, PT Griya Larista-Balai Lelang dengan Surat Nomor 799/GL/KOL/XII/2019 Perihal Klarifikasi Obyek Lelang juga telah melakukan klarifikasi tentang jaminan yang akan dilelang kepada Penggugat;
10. Bahwa mengetahui adanya tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, maka Penggugat melalui kuasa hukumnya kemudian menyampaikan surat tertanggal 13 Januari 2020 yang intinya meminta penjelasan kronologis peminjaman dengan alasan belum mendapat salinan perjanjian kredit, dan menyatakan somasi yang diajukan Tergugat I tidak melalui tahapan restrukturisasi kredit. Mengingat surat yang diajukan tidak membicarakan upaya penyelesaian utang dan hanya meminta salinan perjanjian kredit yang seharusnya sudah diperoleh Penggugat dari Debitur atau Tergugat II atau Tergugat IV, karena Penggugat adalah Dewan Komisaris pada Debitur dan



sebagai Penjamin Pribadi dan Pemberi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan, maka Tergugat I kemudian menegaskan berdasarkan Surat Nomor 009/REM/II/2020 tanggal 17 Januari 2020 bahwa kredit Debitur sudah dalam keadaan macet, dan Penggugat telah diberikan somasi namun tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban utang Debitur kepada Tergugat I. Setelah itu tidak pernah ada lagi usulan penyelesaian dari Debitur, Tergugat II maupun Penggugat;

11. Bahwa berdasarkan Penetapan Hari / Tanggal Lelang, Tergugat I kemudian mengirimkan pemberitahuan lelang kepada Debitur dan Penggugat berdasarkan Surat Nomor 023/REM/II/2020 tanggal 5 Februari 2020 dan Surat Nomor 024/REM/II/2020 tanggal 5 Februari 2020;
12. Bahwa berdasarkan peristiwa-peristiwa hukum sebagaimana dikemukakan diatas, maka untuk memenuhi prinsip-prinsip keseimbangan, kepastian dan keadilan hukum bagi semua pihak dalam proses peradilan, dan oleh karena ketepatan, keakuratan dan kelengkapan pihak-pihak yang digugat dihadapan persidangan merupakan hal yang sangat mutlak diperlukan, maka Debitur PT Belmax Bintang Semesta harus ditarik sebagai pihak untuk memberikan keterangan dan penjelasan secara terang dan jelas atas pokok permasalahan yang disengketakan Penggugat. Demikian juga pihak PT Griya Larista – Balai Lelang yang ditunjuk melaksanakan pra lelang atas Objek Jaminan harus ditarik sebagai pihak tergugat. Tidak diikutsertakannya Debitur PT Belmax Bintang Semesta dan PT Griya Larista – Balai Lelang sebagai pihak mengakibatkan Gugatan menjadi tidak lengkap dan kurang pihak, sehingga Gugatan harus dinyatakan Ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

II. Gugatan Kabur dan Tidak jelas (*Obscur Libel*).

13. Bahwa dalam posita angka 3 dan 4 Gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat II telah menandatangani Perjanjian Kredit, dan kewajiban Tergugat II untuk melaksanakan pembayaran kredit kepada Tergugat I tidak dipenuhi. Berdasarkan Eksepsi romawi I diatas telah membuktikan bahwa yang mendandatangani Perjanjian Kredit adalah Tergugat I dengan Debitur bukan dengan Tergugat II sehingga yang memperoleh fasilitas kredit adalah Debitur bukan Tergugat II. Tergugat II sebagai Penjamin Pribadi, dan Penggugat sebagai Penjamin Pribadi dan Pemberi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan bertanggung jawab melunasi seluruh utang Debitur. Dengan demikian Gugatan kabur karena tidak jelas



kedudukan hukum pihak yang menggugat (Penggugat) yaitu bertindak sebagai apa, apakah sebagai pribadi, Dewan Komisaris atau sebagai Pemegang Saham, dan pihak yang digugat yaitu Tergugat I digugat sebagai apa, apakah sebagai pribadi, Direksi atau sebagai Pemegang Saham, sehingga menjadi dasar dan alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan ditolak atau setidaknya-ditidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

14. Bahwa dalam posita angka 5 Gugatan, Penggugat menuntut tanggungjawab Tergugat II selaku Direktur PT Belmax Bintang Semesta dengan menunjuk Pasal 97 ayat (3) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UU 40 Tahun 2007) yang menentukan *"Setiap anggota Direksi bertanggung jawab penuh secara pribadi atas kerugian Perseroan apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)"*. Dengan demikian, Gugatan yang diajukan Penggugat berkaitan dengan tanggungjawab Direksi dalam melaksanakan tugasnya berdasarkan UU No. 40 Tahun 2007. Permasalahan yang digugat Penggugat terhadap Tergugat II merupakan permasalahan intern Penggugat sebagai Dewan Komisaris dan sekaligus sebagai Pemegang Saham dengan Tergugat II sebagai Direksi dan Pemegang Saham, yang harus diselesaikan antara Penggugat dengan Tergugat II, dengan mengajukan gugatan untuk membuktikan apakah Tergugat II sebagai Direksi telah bertindak bertentangan dengan Pasal 97 ayat (3) UU No. 40 Tahun 2007 dan menuntut agar Tergugat II membayar kerugian Perseroan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 97 ayat (6) UU 40 Tahun 2007 yang menentukan *"Atas nama Perseroan, pemegang saham yang mewakili paling sedikit 1/10 (satu persepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara dapat mengajukan gugatan melalui pengadilan negeri terhadap anggota Direksi yang karena kesalahan atau kelalaiannya menimbulkan kerugian pada Perseroan"*;
15. Berdasarkan alasan hukum diatas, pokok permasalahan yang digugat Penggugat terhadap Tergugat II adalah terpisah dengan masalah utang Perseroan (Debitur) kepada Tergugat I yang tidak dibayar, dan tidak ada hubungan atau relevansinya dengan utang Debitur kepada Tergugat I. Dengan demikian Gugatan kabur karena telah menggabungkan gugatan karena kesalahan atau kelalaian Direksi yang merugikan Perseroan (Debitur) yang merupakan urusan intern Penggugat dengan Tergugat II, dengan kewajiban Perseroan (Debitur) membayar utang kepada Tergugat I yang dijamin dengan Hak Tanggungan, sehingga menjadi alasan bagi Majelis



Hakim untuk menyatakan Gugatan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

16. Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, membuktikan bahwa permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II merupakan sengketa terkait dengan kewajiban Direksi dalam mengurus Perseroan, dan tidak ada koneksitas yang erat (*innerlijke samenhang*) dengan permasalahan hukum tidak dibayarnya kewajiban utang Debitur kepada Tergugat I sehingga Tergugat I kemudian melaksanakan hak-haknya terhadap Penggugat sebagai Pemberi Hak Tanggungan. Berdasarkan hal tersebut maka kedua peristiwa hukum tersebut tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan. Hal ini dengan tegas dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (MARI) yaitu:

16.1. Putusan MARI No. 575 K/Pdt/1983 tanggal 20 Juni 1984

"... boleh dilakukan penggabungan (samenvoeging) atau komulasi objektif maupun subjektif, asal terdapat innerlijke samenhang atau koneksitas erat diantaranya. Ternyata dalam kasus ini, hal itu tidak terdapat, karena utang yang terjadi adalah utang yang masing-masing berdiri sendiri-sendiri, sehingga tidak bisa diakumulasi";

16.2. Putusan MARI No. 1518 K/Pdt/1983 tanggal 4 Desember 1984

"..., komulasi subjektif atau komulasi objektif yang terjadi dalam perkara ini, tidak dapat dibenarkan atas alasan gugatan-gugatan yang digabung, masing-masing berdiri sendiri-sendiri. Seharusnya diajukan secara terpisah oleh Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat";

17. Bahwa peristiwa hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II dilakukan secara terpisah dengan peristiwa hukum antara Tergugat I dengan Debitur, Penggugat dan Tergugat II, dimana yang satu dengan yang lainnya dilakukan dengan cara yang berbeda-beda dan masing-masing adalah berdiri sendiri-sendiri dan terpisah. Tidak terdapat persamaan peristiwa hukum dan atau hubungan hukum antara kedua peristiwa hukum tersebut. Peristiwa hukum yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I adalah berbeda dengan peristiwa hukum yang menjadi dasar gugatan terhadap Tergugat II. Tuntutan hukum terhadap masing-masing pihak tersebut tunduk pada hukum acara yang berbeda-beda. Hal ini dengan tegas dinyatakan dalam Yurisprudensi MARI yaitu:

17.1. Putusan MARI No. 1742 K/Pdt/1983 tanggal 14 Nopember 1984



"oleh karena tidak ada hubungan hukum diantara Tergugat maka sesuai dengan putusan tanggal 20 Juni 1979 No. 415 K/Sip/1975, gugatan tidak dapat diajukan secara komulasi, tetapi harus masing-masing berdiri sendiri terhadap para tergugat".

17.2. Putusan MARI No. 677 K/Sip/1972 tanggal 13 Desember 1972

"terhadap dua perkara yang berhubungan erat satu dengan yang lainnya tetapi masing-masing tunduk pada hukum acara yang berbeda tidak boleh digabungkan";

17.3. Putusan diatas dikuatkan lagi dengan Putusan MARI No. 2177 K/Pdt/1983, No. 1742 K/Pdt/1983, No. 343 K/Sip/1975 dan 524 K/Sip/1974 (Lihat M. Yahya Harahap, SH : Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, cet. ke-dua, Juni 2005, hal. 103-107).

18. Berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum diatas, maka Gugatan yang menggabungkan beberapa Tergugat dalam satu gugatan (kumulasi subjektif) dan penggabungan beberapa tuntutan terhadap beberapa peristiwa hukum yang berbeda dalam satu gugatan (kumulasi objektif) adalah tidak dibenarkan menurut hukum karena menyebabkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas, sehingga Gugatan ini harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
19. Bahwa selain itu, Gugatan ini juga menggabungkan 2 (dua) peristiwa hukum yang saling bertentangan yang masing-masing mempunyai akibat hukum dan cara menuntut hak yang saling berbeda, yaitu:

19.1. Dalam seluruh posita Gugatan, Penggugat dengan tegas mendalilkan dasar tuntutan pada tidak dipenuhinya Akta Perjanjian Kredit, Akta Penjaminan Perorangan, dan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal ini membuktikan bahwa Gugatan ini diajukan berdasarkan atas adanya peristiwa hukum "Wanprestasi" atas Akta Perjanjian Kredit, Akta Penjaminan Perorangan, dan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan. Akibat hukum dari adanya Wanprestasi adalah tuntutan untuk memenuhi isi perjanjian atau membatalkan perjanjian atau mengembalikan keadaan seperti semula;

19.2. Dalam judul dan petitum Gugatan, Penggugat dengan tegas menuntut agar Para Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Hal ini membuktikan bahwa Gugatan ini diajukan berdasarkan peristiwa hukum adanya "Perbuatan Melawan Hukum"



yang tidak pernah diperjanjikan. Akibat hukum dari adanya perbuatan melawan hukum adalah tuntutan adanya ganti rugi;

19.3. Fakta hukum diatas, membuktikan bahwa Gugatan ini adalah kabur / tidak jelas (*obscuur libel*), karena dasar gugatan saling bertentangan antara menuntut adanya “perbuatan melawan hukum” yang dilandasi adanya suatu perbuatan melawan hukum yang tidak diperjanjikan oleh para pihak, dengan tuntutan untuk memenuhi kewajiban dalam “wanprestasi” yang dilandasi suatu keharusan adanya suatu perjanjian dari para pihak untuk dapat menuntut hak / kewajiban sebagaimana diatur dalam perjanjian tersebut, sehingga Gugatan ini harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

III. Gugatan Prematur

20. Bahwa berdasarkan posita angka 5 Gugatan sebagaimana dikemukakan diatas membuktikan bahwa Penggugat mengajukan Gugatan ini dengan mendasarkan pada tanggung jawab Tergugat II sebagai Direksi dengan alasan bertindak bertentangan dengan Pasal 97 ayat (3) UU 40 Tahun 2007 sehingga kemudian mengajukan petitum angka 5 Gugatan. Fakta hukum ini membuktikan bahwa Gugatan ini diajukan berkaitan dengan tanggungjawab Direksi dalam melaksanakan tugasnya, sehingga diminta bertanggung jawab membayar kerugian Perseroan. Untuk membuktikan Direksi bertanggung jawab terhadap kerugian yang dialami Perseroan maka mekanisme yang ditempuh adalah mengajukan gugatan berdasarkan Pasal 97 ayat (6) UU 40 Tahun 2007;
21. Bahwa berdasarkan Pasal 97 ayat (6) UU 40 Tahun 2007, Pemegang Saham incasu Penggugat yang menuntut agar Direksi incasu Tergugat II bertanggung jawab atas kerugian Perseroan incasu Debitur harus dilakukan melalui upaya hukum gugatan tersendiri dengan membuktikan adanya kesalahan atau kelalaian dari Direksi yang menimbulkan kerugian pada Perseroan. Dengan kata lain, untuk membuktikan bahwa Tergugat II sebagai Direksi telah melakukan kesalahan atau kelalaian yang menimbulkan kerugian pada Perseroan, maka Penggugat sebagai pemegang saham Perseroan terlebih dahulu harus membuktikan berdasarkan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Tergugat II telah bersalah atau lalai menjalankan tugasnya sehingga bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian Perseroan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa gugatan terhadap Direksi tersebut diatas, tidak menghilangkan atau menghapuskan kewajiban Penggugat sebagai Penjamin Pribadi dan Pemberi Hak Tanggungan untuk memenuhi perikatan yang telah dibuatnya yaitu membayar seluruh utang Debitur kepada Tergugat I, karena perikatan tersebut mengikat sebagai undang-undang bagi Tergugat I dengan Penggugat sesuai Pasal 1338 KUH Perdata. Dalam hal Penggugat tidak memenuhi kewajiban membayar utang Debitur, maka memberi hak dan kewenangan kepada Tergugat I untuk menjual lelang Objek Jaminan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana yang sudah dilakukan Tergugat I dengan mengajukan penjualan umum atas Objek Jaminan;
23. Bahwa sampai dengan saat Gugatan ini diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak terdapat bukti adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang memutuskan bahwa Tergugat II sebagai Direksi telah dinyatakan bersalah atau lalai dalam menjalankan tugasnya dan dihukum secara pribadi untuk membayar kerugian Perseroan. Dengan demikian, Gugatan untuk menuntut agar Tergugat II dihukum membayar ganti kerugian materiil dan hasilnya digunakan untuk membayar kewajiban Debitur kepada Tergugat I adalah prematur (terlalu dini), belum saatnya untuk diajukan. Tuntutan adanya perbuatan melawan hukum Tergugat II dan tuntutan kepada Tergugat II untuk membayar kerugian materiil dan hasilnya dipergunakan untuk membayar utang Debitur kepada Tergugat I tidak dapat diperiksa dan tidak dapat dilanjutkan, sebelum adanya suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Tergugat II telah bersalah atau lalai dalam menjalankan tugasnya dan dihukum secara pribadi untuk membayar kerugian Perseroan;
24. Berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka Gugatan ini harus dinyatakan prematur dan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
25. Bahwa walaupun berdasarkan gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat II berdasarkan Pasal 97 ayat (6) UU 40 Tahun 2007 kemudian dikabulkan dan Tergugat II dihukum membayar kerugian Perseroan, maka putusan tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk melepaskan kewajiban Penggugat sebagai penjamin dan Pemberi Jaminan Hak Tanggungan untuk memenuhi kewajiban melunasi utang Debitur kepada Tergugat I. Lagi pula berdasarkan Akta Pemberian Jaminan Perorangan, Penggugat juga telah melepaskan haknya untuk memperjumpakan utangnya dengan hak ganti rugi yang akan diperolehnya dari Tergugat II;



IV. Gugatan didasarkan atas Itikad Tidak Baik.

26. Bahwa berdasarkan Eksepsi romawi I sampai III diatas, membuktikan bahwa Gugatan ini tidak jelas dasar dan alasan hukumnya, dan nyata terlihat niat dan maksud Gugatan diajukan hanya semata-mata bertujuan untuk menghalangi lelang atas Objek Jaminan yang menjadi sumber pelunasan utang Debitur pada Tergugat I. Hal ini terbukti dari adanya fakta hukum bahwa Penggugat dalam dalil Gugatannya baru mempermasalahkan tentang: pengelolaan Perseroan oleh Tergugat II, tidak diperolehnya akta-akta, dan melakukan pembayaran sebesar Rp . 50.000.000,00 (lima puluh juta), setelah Tergugat I mengambil tindakan hukum mengajukan penjualan lelang atas Objek Jaminan, padahal sejak somasi pertama tanggal 2 September 2019, Tergugat I telah memperingatkan Penggugat tentang keadaan utang Debitur yang sudah macet dan adanya kewajiban Penggugat sebagai Penjamin Pribadi dan Pemberi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan untuk melunasi utang Debitur;
27. Demikian juga, dalam dalil Gugatan, Penggugat tidak pernah ada niat dan keinginan sama sekali untuk melakukan upaya memenuhi kewajiban melunasi utang Debitur sesuai akta-akta penjaminan yang ditandatangani. Sebaliknya, Penggugat melemparkan tanggung jawab Perseroan (Debitur) dalam membayar utang kepada Tergugat II, dengan mengingkari adanya fakta hukum bahwa Penggugat adalah Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan sekaligus sebagai Penjamin Pribadi dan Pemberi Jaminan Hak Tanggungan atas Objek Jaminan yang juga bertanggung jawab untuk melunasi utang Debitur kepada Tergugat I;
28. Fakta-fakta hukum diatas merupakan suatu bukti terang dan nyata, bahwa Penggugat mengajukan Gugatan ini tidak dilakukan dengan sungguh-sungguh dan itikad baik. Gugatan ini merupakan gugatan *Vexatious Litigation* yang benar-benar bersifat *vexing (tidak ada visi luhurnya)* yaitu gugatan diajukan tanpa visi dan landasan yang jelas dan bermuatan itikad buruk, yaitu semata-mata hanya untuk menunda lelang Objek Jaminan dan menghindar dari tanggung jawab. Gugatan ini terbukti diajukan tanpa pengetahuan, keahlian dan logika yang utuh serta ketajaman nurani, sehingga Gugatan ini tidak lebih dari sebuah “eksprimen” atau Gugatan “iseng belaka”, dengan tujuan semata-mata untuk menunda lelang atas Objek Jaminan atau menghalangi pengosongan yang akan dilakukan pembeli lelang, dengan mengenyampingkan fakta hukum bahwa Penggugat secara



nyata tidak beritikad baik dalam menyelesaikan utang Debitur, dan hanya ingin memanfaatkan atau menguasai Objek Jaminan atau untuk menunda eksekusi pengosongan yang akan dilakukan oleh pembeli lelang, sehingga Gugatan ini harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

29. Bahwa Jawaban dalam Eksepsi tersebut diatas merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan Jawaban Pokok Perkara, karenanya Eksepsi tersebut dinyatakan *mutatis mutandis* telah dicantumkan lagi dalam Jawaban Pokok Perkara ini;
30. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I. Segala hal apa yang tidak dijawab dan/atau tidak ditanggapi oleh Tergugat I, hal tersebut bukan berarti diakui kebenarannya, akan tetapi semata-mata karena Tergugat I menganggap dalil-dalil dalam Gugatan tersebut tidak benar dan / atau tidak terbukti sama sekali dan / atau sama sekali tidak ada relevansinya dengan perkara ini;
31. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil angka 1 sampai 3 Gugatan, yang mendalilkan bahwa Penggugat: hanya menandatangani Akta Pemberian Jaminan Pribadi; Perjanjian hanya disertai penyerahan jaminan atas Objek Jaminan; dan Tergugat I dan Tergugat II telah menandatangani Perjanjian Kredit. Dalil tersebut tidak benar sama sekali karena: Tergugat II selaku Direksi untuk dan atas nama Debitur dengan persetujuan Penggugat selaku Dewan Komisaris telah menandatangani Perjanjian Kredit; terhadap Perjanjian kredit tersebut Penggugat telah memberikan Penjaminan Pribadi untuk seluruh utang Debitur; dan pemberian Hak Tanggungan atas Objek Jaminan, berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana yang dikemukakan dalam Eksepsi yang telah membuktikan bahwa:
 - 31.1. Debitur PT Belmax Bintang Semesta (Perseroan/Debitur) yang diwakili oleh Tito Almazon sebagai Direktur mewakili Direksi (Tergugat II) dengan persetujuan Nyonya Azelia Ariani (Azelia) sebagai Dewan Komisaris yang turut hadir menandatangani akta sebagai tanda persetujuan (Penggugat), telah memperoleh kredit dari PT Bank Ganesha, Tbk (Tergugat I) berdasarkan akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh dan dihadapan Hannyawati Gunawan, SH Notaris di Jakarta (Tergugat IV), yaitu:



- a. Pinjaman Rekening Koran (PRK) sampai jumlah setinggi-tingginya Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- b. *Fixed Loan* (FL) sampai jumlah setinggi-tingginya Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) ;
- c. *Short Term Loan* (STL) sampai jumlah setinggi-tingginya Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

31.2. Untuk jaminan pelunasan utang Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit, Penggugat telah memberikan jaminan berupa:

- a. Penjaminan Perorangan (*Personal Guarantee*) untuk seluruh jumlah utang Debitur, dengan melepaskan semua dan setiap hak serta hak-hak istimewa yang oleh peraturan yang berlaku diberikan kepada seorang penjamin antara lain dan tidak terbatas hak-hak istimewa dalam Pasal 1430, 1831, 1833, 1837, 1838, 1843 dan 1847 sampai dengan 1850 KUH Perdata;
- b. Hak Tanggungan atas Objek Jaminan berupa Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2114/Kemanggisian luas 145 m2 atas nama Azelia Ariani (Penggugat), dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00345/Gunung luas 277 m2 atas nama Azelia (Penggugat);

31.3. Selain itu, Debitur yang diwakili oleh Tergugat II sebagai Direktur mewakili Direksi dengan persetujuan Penggugat sebagai Dewan Komisaris juga memberikan Jaminan Fidusia Barang dengan nilai penjaminan sebesar Rp 4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) dan Jaminan Fidusia Piutang Usaha dengan nilai pasar Rp 4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah);

32. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil angka 4 Gugatan yang mendalilkan kewajiban Tergugat II kepada Tergugat I untuk melaksanakan pembayaran utang berdasarkan Perjanjian Kredit tidak dijalankan oleh Tergugat II. Dalil tersebut tidak benar sama sekali karena: kewajiban Debitur agar memenuhi kewajibannya membayar dan melunasi utang kepada Tergugat I merupakan tanggung jawab Tergugat II sebagai Direksi, dan Penggugat sebagai Dewan Komisaris. Dan oleh karena kewajiban tersebut tidak dipenuhi oleh Debitur, maka menjadi tanggung jawab Tergugat II sebagai Penjamin Pribadi, dan Penggugat sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan Penjamin Pribadi untuk melunasi seluruh utang Debitur kepada Tergugat I, berdasarkan fakta-fakta hukum dan peristiwa-peristiwa hukum



sebagaimana yang dikemukakan dalam Eksepsi diatas yang telah membuktikan bahwa:

32.1. PT Belmax Bintang Semesta (Perseroan/Debitur) merupakan badan hukum berbentuk perseroan terbatas dengan susunan pengurus yaitu Tergugat II sebagai Direktur mewakili Direksi, dan Penggugat sebagai Komisaris mewakili Dewan Komisaris. Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar (Pasal 1 angka 5 UU 40 Tahun 2007). Dewan Komisaris adalah Organ Perseroan yang bertugas melakukan pengawasan secara umum dan/atau khusus sesuai dengan anggaran dasar serta memberi nasihat kepada Direksi (Pasal 1 angka 5 UU 40 Tahun 2007);

32.2. Perjanjian Kredit dibuat antara Tergugat I selaku Kreditor dengan PT Belmax Bintang Semesta selaku Debitur yang diwakili oleh Tergugat II sebagai Direktur mewakili Direksi dengan persetujuan Penggugat sebagai Dewan Komisaris. Dengan demikian kewajiban Perseroan / Debitur untuk melaksanakan kewajibannya membayar utang kepada Tergugat I merupakan dan menjadi tanggung jawab Tergugat II sebagai Direksi dan Penggugat sebagai Dewan Komisaris, sehingga tidak ada alasan hukum Penggugat melempar tanggung jawab kesalahan hanya kepada Direksi in casu pribadi Tergugat II;

32.3. Penggugat sebagai Dewan Komisaris juga bertanggung jawab secara pribadi terhadap tugasnya agar Perseroan / Debitur memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh Perseroan / Debitur diantaranya pemenuhan kewajiban Debitur untuk melunasi utang kepada Tergugat I sebagaimana ditentukan dalam Pasal 114 ayat (1), (2) dan (3) UU No. 40 Tahun 2007 yang menentukan:

- (1). *Dewan Komisaris bertanggung jawab atas pengawasan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (1) ;*
- (2). *Setiap anggota Dewan Komisaris wajib dengan itikad baik, kehati-hatian, dan bertanggung jawab dalam menjalankan tugas pengawasan dan pemberian nasihat kepada Direksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (1) untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan ;*



(3). *Setiap anggota Dewan Komisaris ikut bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian Perseroan apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ‘*

32.4. Oleh karena terbukti sebagaimana dikemukakan dalam Eksepsi diatas bahwa Perseroan / Debitur yang diurus oleh Tergugat II dan Penggugat telah wanprestasi memenuhi kewajiban membayar utang kepada Tergugat I, dan Debitur, Penggugat sebagai Penjamin Pribadi dan Pemberi Hak Tanggungan, serta Tergugat II sebagai Penjamin Pribadi telah berkali-kali diberikan peringatan ternyata tetap tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utang Debitur, maka Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan berhak dan berwenang menjual lelang atas Objek Jaminan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya akan disebut UU Hak Tanggungan), dan ketentuan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu:

a. Pasal 6 UU Hak Tanggungan

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

b. Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan ;

c. Pasal 11 ayat (2) UU Hak Tanggungan

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain: e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama



mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;

d. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya;*

32.5. Ketentuan – ketentuan dalam Pasal 6 dan Penjelasan nya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan tersebut dan sesuai isi akta SKMHT dari Penggugat kemudian dituangkan kembali dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, dimana Penggugat selaku Pemberi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan telah memberikan janji dan kewenangan kepada Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*) Objek Jaminan sebagaimana dengan tegas dicantumkan dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan yang menentukan:

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

- a. *menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*

32.6. Demikian juga dalam hal dari hasil lelang tidak mencukupi maka Tergugat I berhak melakukan penagihan secara pribadi kepada Penggugat dan Tergugat II yang telah bertindak sebagai Penjamin Pribadi dengan melepaskan hak istimewa dan menjamin pelunasan seluruh utang Debitur kepada Tergugat I sampai lunas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil angka 5 Gugatan yang mendalilkan tanggung jawab Tergugat II sebagai Direksi berdasarkan Pasal 97 ayat (3) UU 40 Tahun 2007. Dalil tersebut tidak benar sama sekali berdasarkan alasan-alasan sebagaimana dikemukakan dalam Eksepsi diatas yang telah membuktikan bahwa:

33.1. Gugatan berkaitan dengan tanggungjawab Direksi dalam melaksanakan tugasnya berdasarkan UU No. 40 Tahun 2007, tidak ada hubungan atau relevansinya dengan kewajiban Debitur untuk melunasi utang kepada Tergugat I;

33.2. Gugatan berkaitan dengan tanggungjawab Direksi dalam melaksanakan tugasnya merupakan permasalahan intern Penggugat sebagai Dewan Komisaris dan sekaligus sebagai Pemegang Saham dengan Tergugat II sebagai Direksi dan Pemegang Saham, yang harus diselesaikan antara Penggugat dengan Tergugat II, dengan mengajukan gugatan yang terpisah dengan masalah utang Perseroan (Debitur) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 97 ayat (6) UU 40 Tahun 2007;

33.3. Lagipula, walaupun benar Tergugat II telah berbuat bertentangan dengan Pasal 97 ayat (6) UU 40 Tahun 2007 dalam kaitannya dengan tanggung jawab Tergugat II sebagai Direksi untuk memenuhi kewajiban membayar utang kepada Tergugat I, maka hal ini juga berarti bahwa Penggugat juga bertindak bertentangan dengan Pasal 114 ayat (2) UU No. 40 Tahun 2007 dalam kaitannya dengan tanggung jawab Penggugat sebagai Dewan Komisaris yang tidak melaksanakan pengawasan sesuai tugas dan fungsinya;

33.4. Berdasarkan Pasal 97 ayat (6) UU 40 Tahun 2007, Pemegang Saham incasu Penggugat yang menuntut agar Direksi incasu Tergugat II bertanggung jawab atas kerugian Perseroan incasu Debitur harus dilakukan melalui upaya hukum gugatan tersendiri dengan membuktikan adanya kesalahan atau kelalaian dari Direksi yang menimbulkan kerugian pada Perseroan. Untuk membuktikan bahwa Tergugat II sebagai Direksi telah melakukan kesalahan atau kelalaian yang menimbulkan kerugian pada Perseroan, maka Penggugat sebagai pemegang saham Perseroan terlebih dahulu harus membuktikan berdasarkan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Tergugat II telah bersalah atau lalai menjalankan tugasnya sehingga bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian Perseroan;



33.5. Gugatan terhadap Direksi tersebut diatas, tidak menghilangkan atau menghapuskan kewajiban Penggugat sebagai Penjamin Pribadi dan Pemberi Hak Tanggungan untuk memenuhi perikatan yang telah dibuatnya yaitu membayar seluruh utang Debitur kepada Tergugat I, dan jika tidak dipenuhi, memberi hak dan kewenangan kepada Tergugat I untuk menjual lelang Objek Jaminan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Lagi pula berdasarkan Akta Pemberian Jaminan Perorangan, Penggugat juga telah melepaskan haknya untuk memperjumpakan utangnya dengan hak ganti rugi yang akan diperolehnya dari Tergugat II;

33.6. Fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum diatas membuktikan bahwa permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II, walaupun benar ada, *quad non*, tidak ada hubungannya dengan kewajiban Debitur melunasi utang kepada Tergugat I dan hak Tergugat I untuk mengajukan eksekusi lelang atas Objek Jaminan;

34. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil angka 6 Gugatan yang mendalilkan tidak pernah diberikan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dalil tersebut tidak benar sama sekali berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa:

34.1. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 81/2019 tanggal 12 April 2019 dibuat berdasarkan atas akta SKMHT tertanggal 1 April 2019 Nomor 08 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV dan ditandatangani oleh Penggugat, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 23/2019 tanggal 7 Mei 2019 yang dibuat berdasarkan akta SKMHT tertanggal 7 Mei 2019 Nomor 37 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV dan ditandatangani oleh Penggugat, untuk menjamin pelunasan utang Debitur pada Tergugat I;

34.2. Dengan demikian seluruh akta-akta tersebut adalah produk dari Tergugat IV, sehingga kalau Penggugat berkehendak mendapatkan salinan akta-akta tersebut maka yang berhak mengeluarkan dan memberikan adalah Tergugat IV. Lalu apakah selama ini Penggugat sudah meminta salinan akta-akta tersebut kepada Tergugat IV? Dilain pihak, apakah Penggugat juga sudah pernah meminta copy akta-akta tersebut kepada Tergugat II sebagai Direksi Debitur, bukankah Penggugat adalah Dewan Komisaris dengan kewenangan yang diberikan undang-undang selaku Dewan Komisaris? Atau apakah



Penggugat sudah pernah meminta copy akta-akta tersebut kepada Tergugat I?

34.3. Lagipula sangatlah aneh, Penggugat baru meminta dan mempermasalahkan belum diperolehnya salinan atau copy akta-akta tersebut ketika utangnya sudah macet dan Tergugat I melakukan tindakan hukum yang dijamin oleh undang-undang dalam melakukan penjualan lelang atas Objek Jaminan. Lalu kemana saja Penggugat selama ini sebagai Dewan Komisaris !!! Atau jangan-jangan Penggugat sendiri tidak mengerti tugas dan fungsinya sebagai Dewan Komisaris. Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka dalil angka 6 Gugatan harus ditolak karena tidak benar dan tidak relevan sama sekali, serta bukan alasan untuk menyatakan adanya perbuatan melawan hukum;

35. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil angka 7 Gugatan yang mendalilkan bahwa berdasarkan Akta Pemberian Jaminan Pribadi maka Penggugat sebagai Pemberi Jaminan Pribadi dan sebagai penjamin terhadap pembayaran utang Tergugat II. Dalil tersebut tidak benar sama sekali berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa:

35.1. Penggugat berdasarkan Akta SKMHT tertanggal 1 April 2019 Nomor 08 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 81/2019 tanggal 12 April 2019, dan berdasarkan akta SKMHT tertanggal 7 Mei 2019 Nomor 37 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 23/2019 tanggal 7 Mei 2019 telah bertindak sebagai Pemberi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan untuk menjamin pelunasan utang Debitur kepada Tergugat I;

35.2. Selain itu, Penggugat berdasarkan Akta Pemberian Jaminan Pribadi (*Borgtocht/Personal Guarantee*) Nomor 07 tanggal 1 April 2019 telah bertindak sebagai penjamin pribadi untuk membayar seluruh utang Debitur sampai lunas, dengan melepaskan semua dan setiap hak serta hak-hak istimewa yang oleh peraturan yang berlaku diberikan kepada seorang penjamin antara lain dan tidak terbatas hak-hak istimewa dalam Pasal 1430, 1831, 1833, 1837, 1838, 1843 dan 1847 sampai dengan 1850 KUH Perdata;

35.3. Dengan demikian yang mempunyai kewajiban utang kepada Tergugat I adalah Debitur bukan Tergugat II, dan berdasarkan Akta Pemberian Jaminan Pribadi dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka Penggugat adalah sebagai pihak yang bertanggung jawab untuk



melunasi seluruh utang Debitur, bersama-sama dengan Tergugat II sebagai penjamin pribadi sesuai Akta Pemberian Jaminan Pribadi (*Borgtocht/Personal Guarantee*) Nomor 06 tanggal 1 April 2019;

36. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil angka 8 sampai 10 Gugatan yang mendalilkan diberikan Surat-Surat Somasi untuk segera menyelesaikan kewajiban utang Tergugat II padahal posisi dari Penggugat hanyalah sebagai penjamin dari Tergugat II. Dalil tersebut tidak benar sama sekali berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa:

36.1. Berdasarkan Perjanjian Kredit, pihak yang berutang kepada Tergugat I adalah Debitur PT Belmax Bintang Semesta bukan Tergugat II, kedudukan Tergugat II dalam Perjanjian Kredit adalah sebagai Direksi yang bertindak untuk dan atas nama PT Belmax Bintang Semesta dan telah mendapat persetujuan dari Penggugat sebagai Dewan Komisaris yang ikut menandatangani Perjanjian Kredit, sehingga tidak benar yang mempunyai utang kepada Tergugat I adalah Tergugat II;

36.2. Penggugat selain bertindak sebagai Pemberi Hak Tanggungan sebagaimana bukti Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 03217/2019 tanggal 20 Mei 2019 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 81/2019 tanggal 12 April 2019 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2780/2019 tanggal 22 Mei 2019 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 23/2019 tanggal 7 Mei 2019, juga bertindak sebagai Penjaminan Perorangan (*Personal Guarantee*) sebagaimana diikat berdasarkan Akta Pemberian Jaminan Pribadi (*Borgtocht/Personal Guarantee*) Nomor 07 tanggal 1 April 2019 untuk seluruh jumlah utang Debitur dan dengan melepaskan semua dan setiap hak serta hak-hak istimewa yang oleh peraturan yang berlaku diberikan kepada seorang penjamin antara lain dan tidak terbatas hak-hak istimewa dalam Pasal 1430, 1831, 1833, 1837, 1838, 1843 dan 1847 sampai dengan 1850 KUHPerdara;

36.3. Berdasarkan ketentuan dalam Akta Pemberian Jaminan Pribadi (*Borgtocht/Personal Guarantee*) Nomor 07 tanggal 1 April 2019 yang dengan tegas menyatakan Penggugat telah menjamin untuk membayar seluruh jumlah utang Debitur sampai lunas dengan melepaskan hak istimewa, maka ketika Debitur wanprestasi membayar utangnya, maka pada saat itu juga Penggugat dalam kedudukannya sebagai Penjamin Pribadi berkewajiban melunasi seluruh utang Debitur sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1820 KUH Perdata yang



menentukan “Penanggungan ialah suatu persetujuan di mana pihak ketiga, demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya”;

36.4. Berdasarkan fakta hukum bahwa Debitur telah Wanprestasi memenuhi Perjanjian Kredit, maka Tergugat I kemudian mengirimkan peringatan kepada Penggugat sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan sekaligus sebagai penjamin pribadi atas utang Debitur untuk melunasi utang, dengan mengirimkan Surat Somasi dan Cidera janji kepada Debitur, Tergugat II dan Penggugat. Khusus kepada Penggugat, Surat Somasi dan Cidera Janji dikirimkan kepada Penggugat dengan:

- a. Surat Nomor 125/REM/IX/2019 tanggal 2 September 2019 Perihal Somasi, agar dalam jangka waktu 8 (delapan) hari menyelesaikan seluruh kewajiban utang Debitur kepada Tergugat I yang jumlahnya per tanggal 2 September 2019 sebesar Rp 14.174.453.668,76 (empat belas miliar seratus tujuh puluh empat juta empat ratus lima puluh tiga ribu enam ratus enam puluh delapan koma tujuh puluh enam rupiah);
- b. Surat Nomor 128/REM/IX/2019 tanggal 12 September 2019 Perihal Somasi II (Kedua) agar dalam jangka waktu 8 (delapan) hari menyelesaikan seluruh kewajiban utang Debitur kepada Tergugat I yang jumlahnya per tanggal 11 September 2019 sebesar Rp 14.227.187.429,90 (empat belas miliar dua ratus dua puluh tujuh juta seratus delapan puluh tujuh ribu empat ratus dua puluh sembilan koma sembilan puluh rupiah);
- c. Surat Nomor 140/REM/IX/2019 tanggal 25 September 2019 Perihal Somasi III (Ketiga) agar dalam jangka waktu 8 (delapan) hari menyelesaikan seluruh kewajiban utang Debitur kepada Tergugat I yang jumlahnya per tanggal 24 September 2019 sebesar Rp 14.294.838.541,61 (empat belas miliar dua ratus sembilan puluh empat juta delapan ratus tiga puluh delapan ribu lima ratus empat puluh satu koma enam puluh satu rupiah);
- d. Surat Nomor 145/REM/X/2019 tanggal 7 Oktober 2019 Perihal Cidera Janji (Wanprestasi) yang isinya menyatakan bahwa Debitur memiliki tunggakan kewajiban utang kepada Tergugat I yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih pembayarannya secara sekaligus dan tunai sebesar Rp 14.359.297.585,03 (empat belas miliar tiga ratus lima puluh sembilan juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus delapan puluh lima koma nol tiga rupiah), dan menyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat selaku Penjamin atas utang Debitur telah melakukan cidera janji (wanprestasi), sehingga Tergugat I akan melaksanakan hak-haknya diantaranya melakukan upaya hukum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

36.5. Oleh karena terbukti Debitur telah cidera janji (wanprestasi), dan Penggugat sebagai Penjamin Pribadi juga sudah cidera janji (wanprestasi) memenuhi kewajibannya untuk melunasi utang Debitur, maka sesuai jaminan Hak Tanggungan yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I, dan ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka Tergugat I berhak dan berwenang memperoleh pelunasan utang Debitur dengan cara menjual lelang Objek Jaminan langsung melalui KPKNL Jakarta V (Tergugat III) sesuai ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan;

37. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil angka 11 dan 12 Gugatan yang mendalilkan Penggugat telah beritikad baik karena telah melakukan pembayaran melalui transfer pada tanggal 15 November 2019 sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Dalil tersebut tidak benar sama sekali, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa:

37.1. Penggugat sebagai Penjamin Pribadi dan Pemberi Hak Tanggungan, sejak tanggal 2 September 2019 telah diberitahukan bahwa Debitur memiliki kewajiban utang tertunggak kepada Tergugat I dan meminta Penggugat sebagai penjamin pribadi untuk melunasi seluruh utang Debitur. Selanjutnya Penggugat telah diberikan beberapa kali peringatan dan telah dinyatakan Wanprestasi tanggal 7 Oktober 2019, namun tetap tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utang Debitur;

37.2. Selanjutnya setelah mengetahui bahwa Tergugat I akan melakukan penyelesaian utang Debitur dengan menjual lelang Objek Jaminan, maka pada tanggal 15 November 2019, Penggugat berusaha membuat opini seolah-olah beritikad baik dengan melakukan pembayaran sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Jumlah pembayaran tersebut tidak dapat dinyatakan sebagai bukti itikad baik, karena selain hanya dilakukan satu kali, juga jumlahnya sangat-sangat tidak sebanding dengan kewajiban yang harus dilunasi Debitur dan Penggugat kepada Tergugat I per tanggal tanggal 22 Juni 2020 sebesar Rp 16.280.628.349,70 (enam belas miliar dua ratus delapan puluh juta



enam ratus dua puluh delapan ribu tiga ratus empat puluh sembilan koma tujuh puluh rupiah);

Fasilitas	PRK	STL	FL	Jumlah
Outstanding	2.000.000.000,00	9.899.785.200,00	.	13.819.119.458,08
Tunggakan Bunga	207.695.170,27	1.010.403.456,64	185.967.676,60	1.404.066.303,51
Denda	0	970.265.121,69	75.401.457,60	1.045.666.579,38
Tunggakan Bunga	0	0	11.776.008,70	11.776.008,73
Berjalan			3	
Jumlah	2.207.695.170,27	11.880.453.778,33	2.192.479.401,10	16.280.628.349,70

37.3. Dengan demikian tidak ada dasar dan dalih bagi Penggugat untuk menyatakan dirinya beritikad baik, karena jika benar, *quad non*, Penggugat beritikad baik, seharusnya dalam jangka waktu sejak Surat Peringatan pertama disampaikan tanggal 2 September 2019 sampai tanggal 15 Nopember 2019, Penggugat melakukan penyelesaian kewajiban Debitur dengan melunasi utang atau menjual atau menyerahkan Objek Jaminan sebagai pembayaran utang, namun hal tersebut tidak dilakukan, malah dengan tujuan mengelabui dan itikad tidak baik melakukan transfer pembayaran dalam satu hari sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tersebut, kemudian atas dasar itu mengajukan Gugatan *a quo* dengan alasan masih beritikad baik. Alasan demikian sudah umum dan lumrah dilakukan oleh Debitur atau penjamin-penjamin "nakal" yang tidak bertanggung jawab, dan dengan mudah akan dikesampingkan oleh pengadilan sebagaimana putusan-putusan dengan kasus-kasus yang sama, karenanya dalil angka 11 dan 12 Gugatan harus ditolak;

37.4. Satu hal yang harus dipahami Penggugat adalah utang harus dibayar, tidak ada utang menjadi lunas hanya dengan mengajukan Gugatan apalagi Gugatan diajukan dengan itikad tidak baik dengan maksud dan tujuan untuk menunda-nunda penyelesaian utang. Hal ini jelas akan menambah kerugian Penggugat, karena selama utang belum dilunasi maka Debitur akan tetap dikenakan bunga dan denda yang pada waktunya wajib dilunasi oleh Penggugat sebagai penjamin pribadi;

37.5. Perlu Tergugat I sampaikan bahwa Debitur mempunyai kewajiban membayar:



- a. Bunga sebesar 12,50 % (dua belas koma lima puluh persen) pertahun atas jumlah yang terhutang dan denda 48 % (empat puluh delapan persen) per tahun atas keterlambatan membayar pokok dan bunga terhadap utang Pinjaman Rekening Koran (PRK) (Pasal 5 ayat (1) dan (2);
 - b. Bunga sebesar 12,50 % (dua belas koma lima puluh persen) per tahun atas jumlah yang terhutang dan denda 3 % (tiga persen) per bulan atas keterlambatan membayar pokok dan bunga terhadap utang *Fixed Loan* (FL) (Pasal 4 ayat (1) dan (2);
 - c. Bunga sebesar 12,50 % (dua belas koma lima puluh persen) per tahun atas jumlah yang terhutang dan denda 36 % (tiga puluh enam persen) per tahun atas keterlambatan membayar pokok dan bunga terhadap utang *Short Term Loan* (STL) (Pasal 5 ayat (1) dan (2);
38. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil angka 13 Gugatan yang mendalilkan Penggugat telah menanyakan kepada Tergugat I untuk permohonan keringanan pembayaran kredit dengan cara restrukturisasi namun Tergugat I menyatakan bahwa tidak ada bagian restruktur yang ada hanya divisi legal dan remedial. Dalil tersebut tidak benar sama sekali berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa:
- 38.1.** Yang berhak mengajukan permohonan keringanan bunga dan restrukturisasi kredit adalah Debitur, sehingga kalau benar terdapat niat dan maksud untuk meminta keringanan pembayaran utang, seharusnya Penggugat sebagai Dewan Komisaris menyarankan hal tersebut kepada Tergugat II sebagai Direksi dan Tergugat II-lah sebagai Direksi yang kemudian mengajukan permohonan keringanan pembayaran dan restrukturisasi kredit kepada Tergugat I;
 - 38.2.** Terbukti bahwa Debitur tidak pernah mengajukan permohonan restrukturisasi dan Penggugat hanya "ngomong" saja, karena faktanya tidak pernah menyuruh dan mengajak Tergugat II sebagai Direksi untuk mengajukan restrukturisasi kredit;
 - 38.3.** Lagipula untuk restrukturisasi kredit harus memenuhi syarat bahwa suatu pinjaman bisa dilakukan penataan kembali (*restructuring*) adalah jika Debitur masih memiliki kemampuan usaha untuk melanjutkan kreditnya, dan memiliki karakter yang dipercaya bank. Debitur dalam hal ini sudah terbukti tidak memiliki kemampuan usaha lagi, usahanya sama sekali tidak berjalan sehingga tidak ada sumber



pembayaran untuk memenuhi kewajiban, karakter Debitur tidak dapat dipercaya lagi terbukti adanya persengketaan yang terjadi (atau seolah-olah terjadi) antara Tergugat II sebagai Direksi/Pemegang Saham dengan Penggugat sebagai Dewan Komisaris/Pemegang Saham debitur, dan kredit sudah dalam kolektibilitas macet sehingga tidak memenuhi syarat dilakukan restrukturisasi, selain melunasi utang dengan menjual jaminan;

- a. Pasal 1 angka 4 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 14/POJK.03/2018 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Untuk Mendorong Pertumbuhan Sektor Perumahan dan Peningkatan Devisa menentukan:

"Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban, yang dilakukan melalui: a. penurunan suku bunga Kredit; b. perpanjangan jangka waktu Kredit; c. pengurangan tunggakan bunga Kredit; d. pengurangan tunggakan pokok Kredit; e. penambahan fasilitas Kredit; f. konversi Kredit menjadi penyertaan modal sementara; dan/atau g. upaya perbaikan lain" ;

- b. Pasal 7 Peraturan OJK Nomor 14/POJK.03/2018 jo Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum menentukan:

"Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut: a. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan b. debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi;

- c. Pasal 53 PBI menentukan:

"Bank dilarang melakukan Restrukturisasi Kredit dengan tujuan hanya untuk: a. memperbaiki kualitas Kredit; atau b. menghindari peningkatan pembentukan PPA, tanpa memperhatikan kriteria debitur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52" ;

38.4. Berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum diatas, maka Debitur tidak memenuhi syarat sama sekali untuk mengajukan restrukturisasi kredit, sehingga dalil angka 13 Gugatan adalah tidak benar dan tidak berdasar sama sekali karenanya harus ditolak;



39. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil angka 14 sampai 16 Gugatan terkait dengan surat PT Griya Larista, surat Kuasa Hukum Penggugat dan tanggapan dari Tergugat I, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah dibuktikan diatas bahwa:

39.1. Debitur, Tergugat II dan Penggugat telah diberikan kesempatan dan waktu untuk melakukan penyelesaian utang secara musyawarah dan mufakat sejak 2 September 2019, namun itikad baik Tergugat I tidak ditanggapi, sehingga jalan terakhir untuk penyelesaian utang Debitur hanyalah melalui penjualan lelang atas Objek Jaminan, sehingga tindakan PT Griya Larista-Balai Lelang meminta klarifikasi obyek jaminan yang akan dilelang sesuai SPK yang diberikan Tergugat I adalah sah menurut hukum;

39.2. Terhadap surat-surat Somasi dan cidera janji yang dikirimkan Tergugat I kepada Penggugat sejak tanggal 2 September 2019 baru ditanggapi Penggugat tanggal 13 Januari 2020, yang isinya hanya meminta klarifikasi dan salinan akta, bukan mengajukan upaya penyelesaian utang. Penggugat sebagai Dewan Komisaris sesuai kewenangannya sebagai pengawas Perseroan/Debitur seharusnya meminta klarifikasi terlebih dahulu kepada Direksi Debitur incasu Tergugat II, dan bermusyawarah dengan Direksi untuk mencari jalan keluar pelunasan utang;

39.3. Dengan demikian tepat sekali jawaban Tergugat I kepada Penggugat dalam surat tertanggal 17 Januari 2020 yang menyatakan bahwa somasi-somasi yang disampaikan Tergugat I adalah dalam rangka memberikan kesempatan dalam upaya penyelesaian utang, namun somasi-somasi tersebut tidak ditanggapi sehingga merupakan fakta hukum bahwa Penggugat memiliki itikad tidak baik, sehingga jalan terakhir penyelesaian utang hanya melalui penjualan lelang atas Objek Jaminan;

40. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil angka 17 Gugatan yang mendalilkan Penggugat sudah berusaha menemui Tergugat II untuk mengklarifikasi penyelesaian utang namun Tergugat II tidak dapat ditemui. Dalil tersebut tidak benar sama sekali berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa;

40.1. Tergugat I sejak tanggal 2 September 2019 telah memberikan somasi kepada Debitur, Tergugat II dan Penggugat, untuk menyelesaikan utangnya pada Tergugat I;



40.2. Jika Penggugat serius melakukan upaya penyelesaian utang, maka dalam tenggang waktu dari tanggal 2 September 2019 sampai dengan awal Januari 2020 tentunya sudah bisa musyawarah dalam menyelesaikan utang, namun hal ini tidak pernah dilakukan dan terjadi;

40.3. Lagi pula kedudukan Penggugat pada Perseroan adalah sebagai Dewan Komisaris yang mempunyai kewenangan untuk mengambil tindakan-tindakan hukum agar Tergugat II sebagai Direksi dapat bertemu membicarakan penyelesaian utang Debitur;

40.4. Dengan demikian dalil Gugatan ini membuktikan dengan nyata adanya itikad tidak baik dari Penggugat dalam menyelesaikan utang Debitur, sehingga dalil angka 17 Gugatan tidak benar dan atau tidak relevan karenanya harus ditolak;

41. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil angka 18 Gugatan yang mendalilkan pada tanggal 27 Januari 2020 Penggugat telah bertemu dengan Tergugat I untuk permohonan restrukturisasi dan keringanan penyelesaian pembayaran utang namun ditolak dengan alasan tidak ada kewajiban Tergugat I melakukan restrukturisasi utang. Dalil tersebut tidak benar sama sekali berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa:

41.1. Debitur sudah dalam kolektibilitas macet sehingga tidak memenuhi syarat memperoleh atau dilakukan restrukturisasi. Lagipula permohonan restrukturisasi diajukan oleh Penggugat bukan oleh Debitur atau Tergugat II selaku Direksi, sehingga tidak memenuhi syarat mengajukan restrukturisasi;

41.2. Permohonan restrukturisasi hanya "omong kosong" karena tidak dibuktikan dari adanya surat permohonan yang berisi dasar dan alasan restrukturisasi dilakukan, keadaan usaha, kemampuan menyelesaikan utang dari proses restrukturisasi, dan rencana penyelesaian utang. Dengan demikian tidak pernah ada niat baik dari Penggugat untuk mengajukan permohonan restrukturisasi maupun pembayaran utang;

42. Bahwa terhadap dalil angka 19 Gugatan yang mendalilkan bahwa pada tanggal 1 Februari 2020 rumah Penggugat didatangi oleh calon pembeli lelang. Terhadap hal tersebut dapat disampaikan bahwa sesuai isi akta SKMHT yang kemudian dituangkan dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan, Penggugat telah mengikatkan diri dan berjanji kepada Tergugat I bahwa jika Tergugat I mempergunakan kekuasaannya untuk menjual lelang



Objek Jaminan, maka Penggugat akan memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk melihat Objek Jaminan yang akan dilelang pada waktu-waktu yang ditentukan oleh Tergugat I, sehingga tindakan calon pembeli untuk melihat Objek Jaminan adalah dilakukan berdasarkan kewenangan yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan akta SKMHT jo. Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan sehingga sah menurut hukum;

43. Bahwa terhadap dalil angka 20 Gugatan terkait dengan telah diumumkannya pelaksanaan lelang atas Objek Jaminan dalam website KPKNL untuk lelang pada tanggal 3 Maret 2020 sebagaimana telah dibuktikan diatas merupakan bagian dari pelaksanaan kewenangan Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan hak-haknya menjual lelang Objek Jaminan dan nanti mempergunakan hasilnya untuk pembayaran utang Debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dan Penjelasannya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan dan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
44. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil angka 21 Gugatan, yang mendalilkan bahwa berdasarkan taksiran harga yang dicantumkan dalam website lelang maka Penggugat sanggup untuk memenuhi kewajibannya terhadap Tergugat I apabila diberikan keringanan. Dalil tersebut tidak benar dan tidak terbukti sama sekali berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa:
 - 44.1. Dalil tersebut hanya "omong kosong belaka", berdasarkan fakta hukum bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah mengajukan usulan jumlah penyelesaian utang ataupun penebusan atas Objek Jaminan. Penggugat hanya meminta keringanan pembayaran tanpa pernah mengajukan usulan pembayaran termasuk cara pembayarannya;
 - 44.2. Dalam Gugatan inipun tidak ada satupun posita atau petitum Penggugat yang meminta jumlah penyelesaian utang atau penebusan jaminan yang diinginkan Penggugat, malah sebaliknya Penggugat membebankan tanggung jawab kepada Tergugat II sebagai Direksi dengan mengingkari kedudukan Penggugat sebagai Dewan Komisaris yang juga bertanggung jawab terhadap Perseroan;
 - 44.3. Suatu hal yang sangat aneh karena Penggugat sudah ikut menikmati kredit yang sangat besar dari Tergugat I, tetapi setelah macet sama sekali tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan tanggung



jawabnya dan malah melempar tanggung jawab kepada pribadi Tergugat II;

45. Bahwa berdasarkan seluruh fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum sebagaimana diuraikan diatas telah membuktikan bahwa tindakan Tergugat I melakukan penyelesaian utang Debitur dengan melakukan penjualan lelang atas Objek Jaminan milik Penggugat melalui Tergugat III telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sah menurut hukum, karenanya tidak terbukti sama sekali Tergugat I dan Tergugat III maupun tergugat lainnya melakukan perbuatan melawan hukum, karenanya dalil angka 22 Gugatan dan Petitum Angka 2 Gugatan Harus Ditolak;
46. Bahwa Tergugat I dan Tergugat lainnya tidak terbukti memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat dalam dalil angka 23 Gugatan, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas yang membuktikan bahwa:

46.1. Hubungan utang piutang berdasarkan Perjanjian Kredit terjadi antara Debitur dengan Tergugat I. Perjanjian Kredit ditandatangani oleh Tergugat II selaku Direksi Debitur dengan persetujuan Penggugat yang ikut tanda tangan selaku Dewan Komisaris. Debitur tidak melaksanakan kewajiban membayar utang, dan Penggugat sebagai Dewan Komisaris tidak melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai Dewan Komisaris agar Debitur melaksanakan kewajiban membayar utang. Penggugat selain sebagai Dewan Komisaris, juga sebagai Penjamin Pribadi dan Pemberi Hak Tanggungan atas utang Debitur. Oleh karena terbukti Debitur tidak membayar utang dan wanprestasi, serta Debitur, Tergugat II dan Penggugat telah diberikan peringatan namun tetap tidak melunasi utang maka sesuai hak dan kewenangan Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan, maka penyelesaian utang Debitur kemudian dilakukan melalui penjualan lelang Objek Jaminan, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I maupun Tergugat lainnya termasuk terhadap proses penjualan lelang atas Objek Jaminan, karenanya dalil angka 24 Gugatan tidak benar dan harus ditolak;

46.2. Penggugat selain sebagai penjamin pribadi dengan menandatangani Akta Pemberian Jaminan Pribadi juga sebagai pemberi Hak Tanggungan dengan menandatangani Akta SKMHT. Berdasarkan SKMHT tersebut kemudian dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan atas Objek Jaminan;



46.3. Tidak benar dan tidak pernah terbukti bahwa Tergugat I mempersulit Penggugat untuk memperoleh salinan akta tersebut, karena kewenangan mengeluarkan salinan kedua akta ada pada Tergugat IV, sehingga Penggugat dapat meminta langsung kepada Tergugat IV. Lagipula telah terbukti bahwa Penggugat sebelumnya tidak pernah meminta salinan akta baik kepada Tergugat I maupun Tergugat IV, sehingga bagaimana mungkin kemudian Penggugat menyatakan dipersulit memperoleh akta padahal sejak akta-akta tersebut ditandatangani, Penggugat tidak pernah mengajukan permintaan, sehingga tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan tergugat lainnya yang merugikan Penggugat terkait dengan alasan tidak dimilikinya salinan akta-akta, karenanya dalil angka 25 dan 26 halaman 9 dan 10 Gugatan tidak benar dan harus ditolak;

46.4. Sebagaimana dibuktikan diatas bahwa jumlah kewajiban yang harus dilunasi Debitur dan Penggugat kepada Tergugat I per tanggal tanggal 22 Juni 2020 sebesar Rp 16.280.628.349,70 (enam belas miliar dua ratus delapan puluh juta enam ratus dua puluh delapan ribu tiga ratus empat puluh sembilan koma tujuh puluh rupiah), sehingga pembayaran Penggugat tanggal 15 Novemper 2019 sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) bukan bukti itikad baik, karena setoran tersebut dilakukan semata-mata hanya sebagai dasar dan alasan dalam mengajukan Gugatan ini. Lagi pula setoran tersebut tidak sebanding dengan jumlah kewajiban utang Debitur yang harus dibayar dan menjadi tanggung jawab Penggugat untuk melunasinya, karenanya tidak ada jalan lain bagi Tergugat I untuk penyelesaian utang Debitur selain melakukan penjualan lelang atas Objek Jaminan, dan proses lelang tersebut telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian dalil angka 27 halaman 11 Gugatan yang menyatakan Penggugat beritikad baik hanya atas dasar setoran tersebut dan perbuatan Tergugat I melakukan lelang sebagai perbuatan melawan hukum adalah tidak benar dan harus ditolak karenanya Petitum Angka 2 Gugatan Harus Ditolak;

47. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil angka 28 halaman 11 Gugatan, yang mendalilkan Para Tergugat dengan sewenang-wenang menodai rasa



keadilan dan menimbulkan kerugian, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas yang membuktikan bahwa:

47.1. Penggugat telah memberi kewenangan kepada Tergugat I berdasarkan akta SKMHT jo. Akta APHT bahwa jika Tergugat I mempergunakan kekuasaannya untuk menjual lelang Objek Jaminan, maka Penggugat akan memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk melihat Objek Jaminan pada waktu-waktu yang ditentukan oleh Tergugat I, sehingga tindakan calon pembeli untuk melihat Objek Jaminan yang dilakukan pada tanggal 1 Februari 2020 dilakukan berdasarkan kewenangan yang diberikan Penggugat dalam akta SKMHT jo. Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan sehingga sah menurut hukum, dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karenanya dalil angka 28 huruf a halaman 11 Gugatan tidak berdasar hukum sama sekali dan harus ditolak;

47.2. Kedudukan Penggugat dalam Perseroan (Debitur) adalah sebagai Dewan Komisaris sehingga jika kemudian Debitur tidak melaksanakan kewajibannya maka hal tersebut selain menjadi tanggung jawab Direksi juga menjadi tanggung jawab Penggugat sebagai Dewan Komisaris, karena akibat tidak dilaksanakan tugas dan fungsi Penggugat sebagai Dewan Komisaris menyebabkan Debitur dalam keadaan cidera janji dan kreditnya menjadi macet sehingga kemudian penyelesaian harus dilakukan dengan menjual lelang atas Objek Jaminan. Dengan demikian macetnya pembayaran utang bukan karena Direksi melakukan perbuatan melawan hukum tetapi karena Direksi incasu Tergugat II dan Dewan Komisaris in casu Penggugat tidak melaksanakan tugas dan fungsinya, karenanya dalil angka 28 huruf b halaman 11 dan 12 Gugatan tidak berdasar hukum sama sekali dan harus ditolak;

48. Bahwa Tergugat I menolak dalil angka 26 halaman 12 Gugatan yang mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat III melaksanakan lelang atas Objek Jaminan bertentangan dengan UU Hak Tanggungan karena tidak berdasarkan fiat eksekusi pengadilan. Dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar sama sekali berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah dibuktikan diatas, bahwa lelang eksekusi atas Objek Jaminan langsung melalui Tergugat III dilakukan berdasarkan Pasal 6 dan Penjelasannya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan dan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan. Penjualan lelang Objek



Jaminan tidak harus dilakukan melalui fiat eksekusi pengadilan, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

48.1. Penjualan lelang Objek Jaminan dilakukan berdasarkan atas janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*) berdasarkan Pasal 6 dan Penjelasan jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan jo. Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dapat langsung dilaksanakan melalui KPKNL in casu Tergugat III dan tidak perlu adanya penetapan Ketua Pengadilan Negeri (PN) atau fiat eksekusi;

48.2. Hal tersebut diatas ditegaskan lagi dalam "*Buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum*", Buku II Edisi 2007, Mahkamah Agung RI 2007, pada angka 12 halaman 92, yang menyebutkan "*Hal ini berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 (2) BW, dan Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU No. 4 Tahun 1996 yang juga dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas permohonan pemegang hak tanggungan pertama*";

Pasal 1178 (2) BW (KUH Perdata):

Namun kreditur hipotek pertama, pada waktu penyerahan hipotek boleh mensyaratkan dengan tegas, bahwa jika utang pokok tidak dilunasi sebagaimana mestinya, atau bila bunga yang terutang tidak dibayar, maka ia akan diberi kuasa secara mutlak untuk menjual persil yang terikat itu di muka umum, agar dari hasilnya dilunasi, baik jumlah uang pokoknya maupun bunga dan biayanya;

48.3. Hak Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual sendiri (*rechts van eigenmachtige verkoop*) melalui penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan langsung melalui Tergugat III tanpa perlu adanya penetapan Ketua PN selain telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 6 dan Penjelasan jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan jo. Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan dan *Buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum*, juga sejalan dengan pendapat dari:

a. M. Yahya Harahap, SH, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Cetakan keempat, Maret 2009, halaman 199 menyatakan bahwa:



Pasal 20 UU Hak Tanggungan mengatur dua konsep atau sistem pelaksanaan pemenuhan pelunasan utang yang diikat dalam perjanjian Hak Tanggungan ;

a. Eksekusi Objek Hak Tanggungan. Ketentuan ini merupakan prinsip pokok yang diatur dalam Pasal 20 jo. Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Dengan demikian, apabila debitur cidera janji, pemenuhan pembayaran utang:

(1). Melalui parate eksekusi biasa berdasarkan Pasal 224 HIR dan Pasal 6 UU No, 4 Tahun 1996 : dengan meminta fiat eksekusi kepada Ketua PN; berdasarkan permintaan itu, Ketua PN melaksanakan penjualan lelang;

(2). Melalui penjualan lelang atas kekuasaan sendiri berdasarkan Penjelasan Pasal 6, apabila dalam APHT, pemberi HT berjanji bahwa pemegang HT berhak menjual objek HT atas kekuasaan sendiri, penjualan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan; Pemegang HT dapat langsung meminta pelaksanaan penjualan kepada kantor lelang/pejabat lelang ;

b. Penjualan dibawah tangan oleh Pemegang HT yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3);

b. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, 1999, halaman 443 menyatakan bahwa:

Eksekusi berdasarkan pasal 6, pelaksanaannya lebih mudah karena tidak memerlukan perintah Ketua Pengadilan untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan yang bersangkutan melalui pelelangan umum, kreditur pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permintaan kepada Kepala Kantor lelang untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan yang bersangkutan;

c. Munir Fuady, Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek, Buku Kesatu, Penerbit PT. Citra Aditya Bhakti, 1996, halaman 178 menyatakan bahwa: "cara eksekusi lainnya adalah menjual di depan umum via Kantor Lelang tanpa campur tangan pengadilan" ;

d. Remy Sjahdeni, Hak Tanggungan Asas Asas Ketentuan Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang Undang Hak Tanggungan), Bandung, Alumni, 1999 halaman 164-165 menyatakan bahwa:



Pemegang hak tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak tanggungan dan tidak perlu meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi ini. Pemegang Hak Tanggungan Pertama cukup mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum, karena kewenangan pemegang hak tanggungan pertama merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (kewenangan tersebut dipunyainya demi hukum;

48.4. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 dan Penjelasannya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan jo. Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan dan *Buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum* serta pendapat ahli hukum tersebut diatas, maka penjualan umum (lelang) yang diajukan oleh Tergugat I langsung kepada Tergugat III atas Objek Jaminan tidak harus dilakukan melalui penetapan Ketua PN atau fiat eksekusi, sehingga proses penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan langsung melalui Tergugat III telah dilakukan sesuai ketentuan hukum sehingga tidak melanggar ketentuan hukum acara yang berlaku, sehingga sah menurut hukum dan tidak terbukti Tergugat I dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum karenanya dalil angka 26 halaman 12 Gugatan dan Petitum Angka 2 Gugatan Harus Ditolak;

49. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sesuai fakta-fakta, bukti-bukti dan peristiwa-peristiwa hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas, sudah sangat terang dan jelas sekali bahwa:

49.1. Penggugat selaku Penjamin Pribadi dan Pemberi Hak Tanggungan telah Wanprestasi melaksanakan kewajiban melunasi seluruh utang Debitur kepada Tergugat I sehingga sangat beralasan bagi Tergugat I untuk melaksanakan haknya berdasarkan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan dan ketentuan UU Hak Tanggungan untuk melakukan penyelesaian utang dengan cara melakukan penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan langsung melalui Tergugat III;

49.2. Hasil lelang akan dipergunakan untuk membayar utang Debitur kepada Tergugat I. Jika nanti dari hasil lelang tersebut tidak mencukupi untuk pelunasan utang Debitur, maka undang-undang memberi hak kepada Tergugat I untuk melakukan sita jaminan atas aset



Penggugat lainnya sesuai ketentuan dalam Akta Pemberian Jaminan Perorangan dan Pasal 1131 KUH Perdata;

49.3. Dengan demikian tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat karenanya dalil angka 27 dan 28 halaman 12 Gugatan dan Petitum Angka 2 Gugatan Harus Ditolak;

50. Bahwa Tergugat I menolak dalil angka 29 Gugatan yang mendalilkan adanya kerugian materiil dan immateriil akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat. Dalil tersebut tidak terbukti sama sekali, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa:

50.1. Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materiil dan immateriil terhadap Penggugat, sehingga tidak ada dasar dan alasan hukum bagi Penggugat untuk menuntut ganti kerugian materiil maupun immateriil;

50.2. Dalil adanya kerugian materiil berupa kerugian nyata yang diderita dan kehilangan keuntungan yang diharapkan termasuk peniadaan kenikmatan yang ditimbulkan, juga tidak pernah dapat dibuktikan oleh Penggugat. Penggugat tidak dapat menguraikan dan menjelaskan secara gamblang kerugian nyata yang mana yang diderita oleh Penggugat? kehilangan keuntungan mana yang diharapkan Penggugat yang hilang? dan peniadaan kenikmatan terhadap apa yang hilang?

50.3. Semua alasan-alasan kerugian yang didalilkan Penggugat tersebut diatas sangat kabur dan tidak jelas serta kerugian materiil dan immateriil yang dituntut bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, lagipula telah terbukti bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat, dan tidak kerugian yang dialami Penggugat, karenanya dalil angka 29 Gugatan dan Petitum Angka 4 Sampai 7 Gugatan Harus Ditolak;

51. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil angka 30 Gugatan yang mendalilkan adanya kerugian materiil sebesar Rp 502.000.000,00 (lima ratus dua juta rupiah) akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I sehingga menyebabkan Penggugat harus mengeluarkan Panjar Biaya dan Biaya Pengacara, berdasarkan alasan-alasan hukum bahwa tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana dikemukakan diatas, dan juga berdasarkan alasan-alasan hukum bahwa:



51.1. Tuntutan ganti kerugian karena alasan mengeluarkan Biaya Pengacara sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan Panjar Biaya sebesar Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah) adalah tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali;

51.2. Tuntutan kerugian karena mengeluarkan Biaya Pengacara adalah bertentangan dengan hukum karena tidak ada kewajiban hukum bagi Penggugat dalam mengajukan Gugatan ini harus diwakili oleh atau menggunakan jasa Pengacara;

51.3. Jika karena alasan pribadi, Penggugat kemudian meminta bantuan advokat / pengacara /lawyer, maka seluruh biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membayar biaya Pengacara tersebut menjadi beban dan tanggung jawab Penggugat, dan biaya tersebut tidak dapat dibebankan kepada Tergugat I;

51.4. Undang-undang (Hukum Acara Perdata baik HIR maupun RBg) tidak mewajibkan warga negara atau badan usaha untuk menggunakan jasa advokat / pengacara / lawyer. Penggunaan pengacara dalam beracara sepenuhnya merupakan kepentingan dari Penggugat sendiri, dan jika kemudian untuk itu Penggugat harus mengeluarkan biaya, maka biaya tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan in casu Tergugat I;

51.5. Dengan demikian, tuntutan ganti rugi materiil berupa biaya Pengacara dan Panjar Biaya yang dikeluarkan tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali sehingga tuntutan kerugian materiil tersebut harus ditolak karenanya Petitem Angka 4 Gugatan Harus Ditolak;

52. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil angka 31 Gugatan yang mendalilkan tuntutan ganti kerugian immateriil sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I sehingga menyebabkan nama baik baik Penggugat tercemar, dan hilangnya harkat, martabat serta kedudukan Penggugat sebagai warganegara yang baik, berdasarkan alasan-alasan hukum bahwa tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I sebagaimana dikemukakan diatas, dan juga berdasarkan alasan-alasan hukum bahwa :

52.1. Debitur telah terbukti wanprestasi membayar utang kepada Tergugat I. Penggugat sebagai Penjamin Pribadi dan Pemberi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan juga telah wanprestasi melunasi utang Debitur. Tindakan Tergugat I melakukan penjualan lelang atas Objek



Jaminan sudah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku dan sah menurut hukum;

52.2. Oleh karena tindakan Tergugat I telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sah menurut hukum, dan dilakukan sesuai hak dan kewenangan Tergugat I, maka tidak terbukti perbuatan tersebut menyebabkan nama baik Penggugat tercemar, dan hilangnya harkat, martabat serta kedudukan Penggugat sebagai warganegara yang baik. Lagipula nama baik Penggugat mana yang tercemar, dan harkat, martabat serta kedudukan Penggugat yang mana yang hilang, dan apakah benar Penggugat sebagai warganegara yang baik? Karena faktanya sesuai fakta-fakta hukum yang telah dikemukakan diatas telah terang dan nyata Penggugat tidak memenuhi janji dan kewajiban sesuai akta yang ditandatangani, yaitu tidak memenuhi kewajiban membayar utang Debitur kepada Tergugat I. Bukankah tindakan yang dilakukan Tergugat I terjadi karena Penggugat sendiri telah mengingkari janji-janji yang dituangkan dalam akta-akta yang ditandatanganinya untuk menjamin pelunasan utang Debitur;

52.3. Fakta-fakta tersebut membuktikan tidak ada pencemaran nama baik, dan tidak ada harkat, martabat dan kedudukan yang hilang, karena Tergugat I hanya melaksanakan hak-haknya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tuntutan ganti kerugian immateriil sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) yang didalilkan dalam angka 31 Gugatan adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum sama sekali karenanya harus ditolak karenanya Petitum Angka 6 Gugatan Harus Ditolak;

53. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil yang diajukan Penggugat dalam dalil angka 32 dan 33 Gugatan, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas yang membuktikan bahwa tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, dan berdasarkan alasan-alasan hukum bahwa:

53.1. Kewajiban Debitur untuk melakukan pembayaran utang merupakan tanggung jawab Tergugat II sebagai Direksi dan Penggugat sebagai Dewan Komisaris. Tidak dilaksanakan tanggung jawab tersebut sehingga menyebabkan Debitur macet dan Tergugat I melakukan penyelesaian utang Debitur melalui penjualan lelang Objek Jaminan. Tindakan penjualan lelang tersebut merupakan tindakan yang sah dan tidak melanggar hukum;



53.2. Lagipula masalah intern antara Tergugat II sebagai Direksi dan Pemegang Saham dengan Penggugat sebagai Dewan Komisaris dan Pemegang Saham, tidak relevan dengan tanggung jawab Debitur untuk membayar utang pada Tergugat I. Dan hal tersebut harus diselesaikan diantara intern mereka. Lagipula Tidak ada putusan yang menyatakan Direksi telah bertindak bertentangan dengan hukum. Kalaupun kemudian terbukti Direksi bertindak merugikan Perseroan / Debitur, maka hal tersebut tidak menghilangkan kewajiban Penggugat untuk membayar utang Debitur sesuai Akta Jaminan Pribadi dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah diberikan kepada Tergugat I;

53.3. Dengan demikian dalil angka 32 Gugatan yang menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum sehingga harus membayar ganti rugi materiil sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) kepada Penggugat, yang nantinya akan dibayarkan kepada Tergugat I, adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga harus ditolak karenanya Petitum Angka 5 Gugatan Harus Ditolak;

53.4. Demikian juga dalil angka 33 Gugatan yang menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum sehingga harus membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) kepada Penggugat adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga harus ditolak karenanya Petitum Angka 6 Gugatan Harus Ditolak;

54. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil angka 34 dan 35 Gugatan yang menuntut sita jaminan atas Objek Jaminan dan menghentikan pelaksanaan lelang, berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa Debitur telah terbukti Wanprestasi melunasi utang kepada Tergugat I, dan Penggugat sebagai Penjamin Pribadi dan Pemberi Hak Tanggungan tidak bertanggung jawab melunasi utang Debitur kepada Tergugat I sehingga juga berada dalam keadaan Wanprestasi, dan tetap tidak melakukan pelunasan utang meskipun telah diberikan peringatan-peringatan dan tenggang waktu untuk melakukan penyelesaian utang. Objek Jaminan masih terikat sebagai jaminan utang Debitur kepada Tergugat I berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan, serta Tergugat I berhak dan berwenang melakukan penjualan lelang atas Objek Jaminan, dan tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, sehingga tidak beralasan Penggugat



meminta sita jaminan atas Objek Jaminan, dan meminta putusan Provisi untuk menghentikan pelaksanaan lelang atas Objek Jaminan, sehingga dalil angka 34 dan 35 Gugatan harus ditolak karenanya Petitum Dalam Provisi Dan Angka 3 Gugatan Harus Ditolak;

55. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil-dalil angka 36 dan 37 Gugatan tentang permohonan supaya putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi dan upaya hukum dan tuntutan kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan atau para Tergugat lainnya yang menimbulkan kerugian pada Penggugat, karenanya Petitum Angka 8 Dan 9 Gugatan Harus Ditolak;
56. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas maka seluruh dalil Gugatan tidak terbukti, tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali, karenanya Seluruh Petitum Gugatan Harus Ditolak;
57. Bahwa Tergugat I menolak dalil Gugatan selain dan selebihnya;
- Berdasarkan alasan-alasan hukum sesuai fakta-fakta, bukti-bukti dan peristiwa-peristiwa hukum sebagaimana dikemukakan diatas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutuskan :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah mengajukan Jawaban dan Eksepsi yang diterima tanggal 14 Juni 2020 sebagai berikut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil dari Penggugat dalam Surat Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II;

• **Eksepsi Error In Persona :**

1. Bahwa, Tergugat II dalam perkara a quo didudukkan sebagai Tergugat secara personal/pribadi tidak dalam kapasitasnya sebagai Direksi, sehingga, hal ini bertentangan dengan fungsi, wewenang dan tanggung jawab Tergugat II sebagai bagian dari organ perseroan ;
2. Bahwa, M. Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Perseroan Terbatas”, menyatakan “Perseroan Terbatas sebagai badan hukum adalah makhluk hukum (a creature of the law) yang memiliki hal-hal berikut : mempunyai kekuasaan yang diatur secara tegas (expres power) seperti memiliki kekayaan, menggugat dan digugat atas nama perseroan. Oleh karena itu, Penggugat dalam perkara quo yang mendudukkan Tergugat II sebagai pihak yang bertanggungjawab a atas nama pribadi tidak untuk Perseroan adalah hal yang tidak berdasar hukum;
3. Bahwa, merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 047/K/Pdt/1988, menyatakan, “seorang direksi Perseroan Terbatas tidak dapat digugat secara perdata atas perjanjian yang dibuat untuk dan atas nama Perseroan. Yang dapat digugat adalah Perseroan yang bersangkutan, karena Perseroan adalah badan hukum yang tersendiri, sehingga merupakan subyek hukum yang terlepas dari pengurusannya (Direksi). Oleh karena itu, Perseroan memikul tanggung jawab atas segala tindakan dan perbuatan yang dilakukannya ;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka beralasan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo mengabulkan eksepsi Tergugat II serta menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvanklijke verklaard).

Berdasarkan dalil-dalil hukum yang dikemukakan tersebut diatas, Tergugat II mohon perkenan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* dapat mengabulkan seluruh dalil-dalil eksepsi Tergugat II, sekaligus menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

A. Dalam Pokok Perkara.



1. Bahwa, segala hal yang telah Tergugat II kemukakan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa, Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat karena tidak benar dan tidak berdasar, kecuali yang diakui secara tegas di muka persidangan;
3. Bahwa, oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat ada hal yang ditolak secara tegas, maka terhadap Penggugat haruslah dibebankan untuk membuktikan seluruh dalil-dalilnya, dalam kesempatan ini Tergugat mensomir kepada Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut;
4. Bahwa, Penggugat telah keliru mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, hal mana perlu kami tegaskan didalam jawaban ini bahwasanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Penggugat menandatangani Akta Pemberian Jaminan Pribadi adalah untuk Fasilitas kredit atas nama PT Belmax Bintang Semesta dimana Penggugat dan Tergugat II adalah Pengurus Organ Perusahaan Tersebut, bukan dalam kapasitas Pribadi Tergugat II;
5. Bahwa, Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 5 (lima) dan Poin 7 (tujuh) Gugatan Penggugat yang membebankan kewajiban kepada Tergugat II secara pribadi, hal mana sesuai akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham PT Belmax Bintang Semesta Nomor : 1.254 tertanggal 22 mei 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Sugeng Purnawan, S.H. kedudukan Tergugat II bertindak untuk dan atas nama PT Belmax Bintang Semesta, selaku Direktur dan Penggugat sebagai Komisaris PT Belmax Bintang Semesta;
6. Bahwa, dengan demikian telah jelas dan terang tindakan hukum dan kedudukan hukum (legal standing), serta pertanggungjawaban hukum Tergugat II dalam perkara a quo adalah dalam kapasitasnya selaku Direktur bertindak untuk dan atas nama PT Belmax Bintang Semesta dan bukan bertindak untuk dan atas nama pribadi;
7. Bahwa, dalil Penggugat yang mengatakan, kewajiban Tergugat II selaku Direktur PT Belmax Bintang Semesta adalah membayar kredit kepada Tergugat I. Oleh karena dalil yang demikian, apabila Tergugat II selaku Direksi dan Penggugat sendiri juga adalah Komisaris PT Belmax Bintang Semesta, maka kewajiban pembayaran utang Perseroan kepada Tergugat I merupakan tanggungjawab PT Belmax Bintang Semesta dimana



Penggugat dan Tergugat II adalah Pengurus Organ Perusahaan tersebut dilaksanakan melalui Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), untuk kepentingan Perseroan bukan dalam kapasitas pribadi yang berdiri sendiri;

8. Bahwa, oleh karena fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II (atas nama P.T. Belmax Bintang Semesta) adalah untuk kepentingan Perseroan, maka Penggugat tidak wajib melakukan pelunasan kredit sendiri karena ada mekanisme RUPS yang harus dilalui. Langka Penggugat yang melakukan pelunasan Kredit sendiri tanpa melalui mekanisme RUPS adalah melampaui kewenangan Penggugat selaku Komisaris Perseroan sebagaimana termaktub dalam Pasal 108 ayat (1) dan (2) Undang-undang No 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UU PT), menyatakan :*"Dewan Komisaris melakukan pengawasan atas kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi"* ;

9. Bahwa, perbuatan Penggugat yang memberikan jaminan aset pribadi untuk fasilitas kredit yang katanya demi kepentingan Perseroan juga tanpa melalui mekanisme RUPS, sehingga, langkah ini membebankan tanggung jawab pribadi yang harus ditanggung Penggugat atas konsekuensi hukum yang timbul dikemudian hari antara Penggugat dan Tergugat I. hal ini sebagaimana dimaksud dalam pasal 114 UU PT, disebutkan : *"Dewan Komisaris bertanggung jawab atas pengawasan Perseroan, dan setiap anggota Dewan Komisaris wajib dengan itikad baik, kehati-hatian, dan bertanggung jawab dalam menjalankan tugas pengawasan dan pemberian nasihat kepada Direksi"*;

10. Bahwa, pada pokoknya perjanjian kredit yang diajukan kepada Tergugat I adalah untuk kepentingan PT Belmax Bintang Semesta dimana Penggugat dan Tergugat II dalam kapasitasnya sebagai Pengurus Organ Perseroan tersebut bukan dalam kapasitas pribadi, dan oleh karenanya maka beban kewajiban ada pada PT Belmax Bintang Semesta dimana Penggugat dan Tergugat II secara bersama-sama menjalankan kewajiban tersebut;

11. Bahwa, kami membantah dan menolak dengan tegas pernyataan Penggugat poin 17 yang menyatakan bahwa Tergugat II selalu menghindari ketika diminta waktu untuk bertemu oleh Penggugat. Oleh karena itu, pernyataan tersebut tidaklah benar, karena Penggugat dan Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama-sama merupakan pengurus yang mengetahui dan menjalankan kegiatan usaha di dalam PT Belmax Bintang Semesta;

12. Bahwa, Penggugat secara sadar dan tanpa ada tekanan dari pihak manapun menandatangani Akta Pemberian Jaminan Pribadi dengan Tergugat I untuk kepentingan fasilitas kredit PT Belmax Bintang Semesta, bukan untuk kepentingan pribadi Tergugat I;

13. Bahwa, tidak benar pernyataan Penggugat yang menyatakan Tergugat II tidak pernah menjalankan kewajiban terhadap Tergugat I, faktanya Tergugat II dalam kapasitasnya sebagai Direktur PT Belmax Bintang Semesta beberapa kali telah membayarkan kewajiban kredit PT Belmax Bintang Semesta kepada Tergugat I;

14. Bahwa, dalil-dalil yang Penggugat ajukan selain dan seluruhnya merupakan dalil yang mengada-ada dan karang-karangan Penggugat untuk membuat skenario dan alasan-alasan fiktif serta tidak beralasan hukum oleh karenanya sangat beralasan apabila Yang Mulia Majelis Hakim Menolak gugatan Penggugat tersebut seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima serta menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara menurut hukum;

Berdasarkan hal tersebut diatas dengan merujuk pula HIR, KUH Perdata serta peraturan perundang - undangan yang berlaku di NKRI, Tergugat II sebagai subyek hukum pencari keadilan memohon agar Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk dapat menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memberikan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut:

PRIMAIR :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- "Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya";
- Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat II tidak mempunyai dasar hukum ;
- Membebankan biaya perkara kepada Penggugat untuk seluruhnya;

SUBSIDAIR :

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim memiliki pendapat lain mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya dalam peradilan yang baik dan benar (*et aquo et bono*);



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut **Tergugat III** mengajukan Jawaban dan Eksepsi sebagai berikut ;

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini.

2. **Exceptio Peremptoria**

2.1 Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya terkait dengan adanya rencana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dilakukan oleh PT. Bank Ganesha Tbk (*in casu* Tergugat I) melalui perantara Tergugat III terhadap dua bidang tanah dan bangunan yaitu:

- a. SHM No. 345/Gunung yang terletak di Jalan Hang Lekir IV No. 8, RT004/008, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas nama Azelia Ariani; dan
- b. SHM No. 2114/Kemanggisan yang terletak di Jalan Anggrek Neli Murni Raya Blok C No. 111, RT 010/01, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat atas nama Azelia Ariani.

(untuk selanjutnya disebut "*objek gugatan*")

2.2 Bahwa atas permohonan Tergugat I, Tergugat III telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang terhadap kedua objek gugatan pada tanggal 3 Maret 2020, dengan hasil SHM No. 345/Gunung tidak ada yang melakukan penawaran (TAP) atau belum laku terjual, sedangkan atas SHM No. 2114/Kemanggisan telah dibatalkan sesuai Surat Pembatalan Lelang Nomor: Reg.Batal-033/29/2020 tanggal 3 Maret 2020 ;

2.3 Bahwa pembatalan rencana lelang terhadap objek gugatan berupa SHM No. 2114/Kemanggisan oleh Tergugat III didasarkan atas ketentuan Pasal 30 huruf (a) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

2.4 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 30 huruf (a) pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal SKT / SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada ;

2.5 Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, telah sangat



jelas bahwa gugatan Penggugat telah tersingkirkan (*set aside*) dengan telah dibatakannya lelang *a quo* dan belum terjualnya objek gugatan. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

3. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

a. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai “PMK Lelang”), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini adalah PT Bank Ganesha Tbk *in casu* Tergugat I. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa :

(2)

“Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual” ;

(3)

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

b. Bahwa selain itu, Tergugat I dalam setiap mengajukan surat permohonan lelangnya, telah membuat Surat Pernyataan tanggal 5 Desember 2019 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana dari pihak ketiga, serta membebaskan Tergugat III / Pejabat Lelang terhadap ganti rugi dan / atau *dwangsom* / uang paksa yang timbul sebagai akibat dari pelelangan objek perkara;

c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada Pemohon Lelang / Kreditor *in casu* Tergugat I, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*;



4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat III di atas, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutus dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat sepanjang menyangkut tugas dan wewenang Tergugat III, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya ;
3. Bahwa dalam hal ini Tergugat III menolak dengan tegas posita Penggugat pada butir 21 halaman 7 s.d. 8, butir 24 halaman 9, dan butir 28 s.d. 29 halaman 11 s.d. 13 yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum, karena dalil-dalil Penggugat tersebut sangat tidak berdasarkan hukum ;
4. Bahwa atas dalil-dalil dalam posita Penggugat tersebut perlu Tergugat III tegaskan sebagai berikut :
 - a. Bahwa objek gugatan *a quo* telah dijamin oleh debitur atas nama PT Belmax Bintang Semesta dan ditegaskan sendiri oleh Penggugat bahwa Penggugat merupakan penjamin hutang, untuk mendapatkan pinjaman kredit dari PT Bank Ganesha Tbk *in casu* Tergugat I, namun dalam prosesnya debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, sehingga Tergugat I melalui perantaraan Tergugat III melakukan pelelangan atas objek gugatan tersebut ;
 - b. Bahwa pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Pejabat Lelang dari Tergugat III dilakukan atas permintaan Sdr. Barka Ramdhon selaku Kabag Legal & Remedial dan Sdr. Imelda Munthe selaku Koordinator Remedial, keduanya bertindak untuk dan atas nama PT Bank Ganesha Tbk selaku Kreditur *in casu* Tergugat I berdasarkan surat nomor 172/REM/II/2019 tanggal 5 Desember 2019 perihal Permohonan Jadwal Lelang Dan Permohonan Pengantar SKPT ;
 - c. Bahwa karena pihak Pemohon Lelang / Penjual *in casu* Tergugat I telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi



legalitas formal subjek dan objek lelang maka Tergugat III tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 13 PMK Lelang yang berbunyi, "*Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*";

d. Terhadap surat permohonan tersebut, Tergugat III telah menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan dan telah memberitahukan kepada pihak Penjual *in casu* Tergugat I melalui surat Nomor S-224/WKN.07/KNL.05/2020 tanggal 30 Januari 2020 hal Penetapan Hari / Tanggal Lelang ;

e. Bahwa pelelangan ini telah diberitahukan oleh PT Bank Ganesha Tbk selaku Kreditur *in casu* Tergugat I kepada Debitur yaitu Tito Amalzon *in casu* Tergugat II selaku Direktur Utama PT Belmax Bintang Semesta dengan surat nomor 023/REM/II/2020 tertanggal 5 Februari 2020 perihal Pemberitahuan Lelang serta kepada Penggugat selaku penjamin pribadi utang a.n. PT Belmax Bintang Semesta dan pemilik jaminan kebendaan / pemberi Hak Tanggungan dengan surat nomor 024/REM/II/2020 tertanggal 5 Februari 2020, yang pada intinya memberitahukan bahwa terhadap barang jaminan akan dilakukan pelelangan ;

f. Bahwa terbukti dalam melaksanakan formalitas hukum dan guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, pihak penjual *in casu* Tergugat I telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui Selebaran tanggal 3 Februari 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Koran Jakarta tanggal 18 Februari 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua ;

g. Bahwa Pasal 25 ayat (1) PMK Lelang disebutkan bahwa "*Pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT / SKPT dari Kantor Pertanahan setempat*". Bahwa sebagaimana ketentuan tersebut, SHM No. 345/Gunung telah terdapat SKPT Nomor: 254/SKPT/II/2020 tanggal 26 Februari 2020 dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan, sedangkan SHM No. 2114/Kemanggisan belum terdapat SKPT ;

h. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 3 Maret 2020 diketahui bahwa atas SHM No. 345/Gunung tersebut belum laku terjual karena tidak ada yang melakukan penawaran (TAP), sedangkan atas SHM No. 2114/Kemanggisan telah dibatalkan pelaksanaan lelangnya karena SKPT tidak terbit ;

i. Bahwa ketentuan mengenai pembatalan lelang sebelum lelang dilaksanakan diatur dalam Pasal 27 PMK Nomor 27/PMK.06/2016, yaitu : "Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan" ;

j. Bahwa selain ketentuan Pasal 27 tersebut, mengenai pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang juga diatur dalam Pasal 30 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 ;

k. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 30 huruf (a) pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal SKT / SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada, maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 30 huruf (a) PMK Nomor 27/PMK.06/2016, Pejabat Lelang dari Tergugat III menerbitkan Surat Pembatalan Lelang Nomor : Nomor: Reg.Batal-033/29/2020 tanggal 3 Maret 2020 ;

l. Bahwa selain itu perlu Tergugat III jelaskan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jls. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran secara Tertulis tanpa Kehadiran Peserta Lelang melalui Internet, serta Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT);



m. Bahwa dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitandengan 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*.

n. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, pelaksanaan lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan dilaksanakan berdasarkan Hak Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UUHT;

5. Bahwa Tergugat III perlu untuk menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 34 dan petitum angka 3 surat gugatannya yang berkaitan dengan permohonan sita jaminan terhadap Objek Gugatana *quo* ;

6. Bahwa tidak tepat dan berdasarkan hukum yang pasti dimohonkannya sita jaminan terhadap objek perkara *a quo* yang telah dijaminakan kepada Tergugat I selaku Kreditur dengan pinjaman kredit yang diberikan Tergugat I namun dalam prosesnya Debitur cidera janji / wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya ;

7. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 394K/Pdt/1984 tertanggal 31 Maret 1985 yang menyatakan: "Tidak diperkenankannya meletakkan "sita jaminan" (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada bank dan terhadap objek yang telah dijaminakan dan dibebani dengan Hak Tanggungan tidak dapat diletakan sita jaminan". Hal tersebut juga ditegaskan dalam Yurisprudensi MARI No. 394K/Pdt/1984 tanggal 05 Juli 1985 yang isinya menyatakan "Bahwa terhadap tanah yang telah dijaminakan (diagunkan) kepada Bank dan dibebani dengan Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan diatasnya" ;



8. Bahwa berdasarkan kepastian hukum diatas, maka layak dan sepantasnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan menangani perkara *a quo* menyatakan tidak sah dan tidak berharga Sita Jaminan terhadap Objek Gugatan yang diajukan Penggugat ;

9. Bahwa selain itu, Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat sebagaimana dinyatakan pada posita angka 36 dan petitum angka 8 surat gugatannya, yang menyatakan bahwa Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya ;

10. Bahwa dalil tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

11. Bahwa dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek perkara pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan;

12. 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 perantara Tergugat III 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 ;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka : Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat III ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atas Objek Gugatan yang dilaksanakan Tergugat III atas permintaan Tergugat I adalah lelang yang sesuai prosedur, dilakukan secara sah serta tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar Terima kasih seluruh biaya perkara yang timbul ;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah berlangsung jawab-jawab (Replik dan duplik) dan pembuktian dari para pihak, yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mengutip dan memperhatikan segala apa yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 27 Oktober 2020 Nomor 60/Pdt.G/2020/PN.JKT.Pst. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga putusan diucapkan sebesar Rp. 1.436.000, 00 (satu juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah) ;



Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 183/Srt.Pdt.Bdg/2020/PN.JKT.PST. Jo. Nomor 60/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. yang dibuat oleh MUSTAFA DJAFAR, S.H.M.H., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa pada tanggal 9 November 2020, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 60/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst, tanggal 27 Oktober 2020 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 12 November 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 18 November 2020 kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 13 November 2020, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 23 November 2020;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat sampai perkara ini diputus oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Kontra memori banding melalui Kuasa Hukumnya I DEWA MADE NEFO DWI ARTHA, S.H. M.Hum. I NYOMAN BUDA STRA, S.H. dan I WAYAN GEDE SASTRA NEGARA, S.H. Advokat pada Kantor Hukum " MNS Law Firm" yang berkantor di Cibubur Village Apartment Tower B KB 01-09 Jl. Radar AURI No.1 Cibubur, Ciracas, Jakarta Timur 13720, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 029/SK.DIR/Leg/XII/2020 tertanggal 2 Desember 2020, yang diterima di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada tanggal 24 Februari 2021 ;

Menimbang, bahwa kepada Pembanding semula Penggugat telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada tanggal 2 Desember 2020 serta dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung mulai tanggal tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 20 November 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 18 November 2020, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 16 November 2020 dan kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 23 November 2020, tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung mulai tanggal tersebut di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan dalam perkara perdata nomor 60/Pdt.G/2020/PN.Jak.Pst. diucapkan pada tanggal 27 Oktober 2020 yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Ahli waris Tergugat II dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV, kemudian pada tanggal 9 November 2020 Kuasa Hukum Penggugat menyatakan banding terhadap putusan tersebut, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat sampai perkara ini diputus oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya mengemukakan agar Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk menguatkan amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat nomor 60/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst., tanggal 27 November 2020 ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan mempelajari dengan seksama berkas perkara yang terdiri dari Berita Acara Persidangan, bukti-bukti dari Pembanding semula Penggugat , Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 60/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. tanggal 27 November 2020, berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima telah berdasarkan alasan yang tepat dan dapat disetujui oleh Pengadilan Tinggi, oleh karena itu pertimbangan –pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian putusan Pengadilan negeri Jakarta Pusat nomor 60/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst., tanggal 27 November 2020 harus dikuatkan, maka pihak Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam tingkat banding maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Undang-undang nomor 20 tahun 1947, tentang pengadilan ulangan di Jawa dan Madura Jo. Undang-undang nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan diperbaiki dengan Undang-undang nomor 49 tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

Halaman 67 dari Putusan 85/Pdt/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.60/PDT.G/2020/PN.JKT.Pst., tanggal 27 November 2020 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,-00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: RABU TANGGAL 2 JUNI 2021 oleh Kami: **TONY PRIBADI, S.H. M.H.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Ketua Majelis, **Dr. H. YAHYA SYAM, S.H. M.H.** dan **SUGENG HIYANTO., S.H. M.H.** masing - masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Anggota, , putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada hari RABU TANGGAL 16 JUNI 2021 dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh para Hakim Anggota dan SABDA SIREGAR, S.H., M.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

0 **Dr. H. YAHYA SYAM, S.H. M.H**

TONY PRIBADI, S.H. M.H.

1 **SUGENG HIYANTO., S.H. M.H..**

PANITERA PENGGANTI,

SABDA SIREGAR, S.H., M.H.,

Perincian biaya banding :

1. Meterai : Rp. 10.000,-
2. Redaksi : Rp. 10.000,-
3. Biaya Proses : Rp. 130.000.-

Halaman 68 dari Putusan 85/Pdt/2021/PT DKI



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

Jumlah : Rp.150.000,-

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)