



P U T U S A N

Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan Bantahan antara:

- **PT Galanz Indonesia**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang beralamat di Jalan Pangeran Jayakarta No. 19, RT 008, RW 004, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, diwakili oleh Yip Chuen Wing, sebagai Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Matthew Michele Lenggu, S.H.** dan **Michael Himan, S.H., M.H.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum **LEDA LAMBA & PARTNERS**, yang beralamat di Kirana Tower II, Jalan Boulevard Timur No. 88, Level 10 A, Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2021, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan**;

L a w a n

1. **PT Bank UOB Indonesia**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang beralamat di Jalan M.H. Thamrin No. 10, Jakarta Pusat, diwakili oleh Putu Pardiada selaku Retail Kredit Management yang bertindak berdasarkan Akta Kuasa Direksi Nomor 112 tanggal 26 Agustus 2020, dalam hal ini memberikan kuasa kepada FX. Suminto Pujiraharjo, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office SUMINTO, DEWANTO & Partners, beralamat di Gedung Pembina Graha Lantai 2 Ruang 25 A, Jalan D.I Panjaitan No. 45 Jakarta Timur 13350, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juni 2021, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan I**;



2. **Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jendral Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara DKI Jakarta cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV**, yang beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun Nomor. 10, Senen, Jakarta Pusat, diwakili oleh Salbiah selaku Plt. Kepala Kanwil DJKN DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Karman selaku Kepala KPKNL Jakarta IV, dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2021, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan II**;
3. **Notaris Dr. Ir Yohanes Wilion, S.E., S.H., M.M.**, warga negara Indonesia, yang beralamat di Jalan Raya Gading Batavia, Rukan Food Promenade Gading Batavia, Blok LC 9 No. 7, Kelapa Gading, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan I**;
4. **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) R. Suryawan Budi Prasetyanto, S.H., M.Kn.**, warga negara Indonesia, yang beralamat di Jalan Kramat Raya Nomor 23 J, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan perlawanannya tanggal 3 Mei 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 5 Mei 2021 dengan Nomor Register 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst telah mengajukan gugatan perlawanan sebagai berikut:



I. KEWENANGAN MENGADILI

1. Bahwa Pelawan mengajukan perlawanan terhadap Para Terlawan dan Para Turut Terlawan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan alasan sebagai berikut:
 - a. Kedudukan salah satu pihak dalam perkara *a quo*, yakni Terlawan I, berada di wilayah Jakarta Pusat, yang mana masih berada dalam wilayah hukum dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat; dan
 - b. Kedudukan objek sengketa dari perlawanan ini beralamat di Komplek Rumah Kantor Harco Mangga Dua, Jl. Mangga Dua Raya, Blok C No. 5 A, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.
2. Pasal 118 ayat (1) dan ayat (3) *Herziene Indlandsch Reglement* (“**H.I.R**”) menyatakan bahwa gugatan diajukan kepada pengadilan negeri tempat kedudukan tergugat dan gugatan diajukan di tempat kedudukan dari barang atau objek yang menjadi sengketa.
3. Dengan demikian, oleh karena Terlawan I mau pun objek sengketa berkedudukan di wilayah kotamadya Jakarta Pusat, maka Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang dalam mengadili perkara *a quo*.

II. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PELAWAN DAN TERLAWAN I

4. Pelawan adalah badan hukum perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang dalam hal ini adalah debitur dari Terlawan I. Sebagai debitur, Pelawan meminjam fasilitas kredit dari Terlawan I mulanya sebesar Rp 7.000.000.000,- (tujuh miliar rupiah Rupiah), berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 70, tanggal 15 Desember 2011 (“**Akta Perjanjian Kredit No. 70**”), yang kemudian terakhir kali diubah dengan Akta Perjanjian Kredit No. 43, tanggal 14 Desember 2015 (“**Akta Perjanjian Kredit No. 43**”), yang keduanya dibuat oleh Turut Terlawan I, Notaris yang berkedudukan di Jakarta Utara, dengan jangka waktu pelunasan 5 (lima) tahun, dimana pinjaman Pelawan kepada Terlawan I senilai Rp. 9.000.000.000,- (sembilan miliar Rupiah). Berdasarkan Pasal 1 huruf a Akta Perjanjian Kredit No. 70, fasilitas kredit tersebut digunakan sebagai modal kerja Pelawan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Sebagai jaminan atas pelunasan fasilitas kreditur sebut di atas, Pelawan memberikan jaminan kepada Terlawan berupa jaminan kebendaan dan jaminan perorangan sebagai berikut:
 - a. Sebidang tanah dan bangunan milik Pelawan seluas 150 M² (seratus lima puluh meter persegi) dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5668/Kel. Mangga Dua Selatan, yang berlokasi di Komplek Rumah Kantor Harco Mangga Dua, Jl. Mangga Dua Raya, Blok C, No. 5 A, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat ("SHGB No. 5668"), dengan batas-batas sebagaimana yang tercantum dalam Surat Ukur Nomor 00222/Mangga Dua Selatan/2016 tanggal 23 Juni 2016.
Sebidang tanah dan bangunan tersebut di atas dijaminan kepada Terlawan I berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 75, tanggal 1 Nopember 2016 ("APHT No. 75/2016"), yang dibuat di hadapan Turut Terlawan II, selaku pejabat pembuat akta tanah di Jakarta Pusat; dan
 - b. Jaminan perseorangan (*personal guarantee*) yang diberikan oleh Nyonya Erlin Sutanto.
6. Bahwa pada tanggal 10 Agustus 2020, Terlawan I mengirimkan surat peringatan terakhir kepada Pelawan yang menyatakan Pelawan harus membayar pelunasan fasilitas kredit kepada Terlawan I sebesar Rp 10.459.046.148,- (sepuluh miliar empat ratus lima puluh sembilan juta empat puluh enam ribu seratus empat puluh delapan Rupiah), paling lambat 14 (empat belas) hari setelah tanggal peringatan terakhir tersebut.

III. PELELANG TELAH MEMINTA KERINGANAN PEMBAYARAN KREDIT KEPADA TERLAWAN I.

7. Sehubungan dengan surat peringatan yang diberikan oleh Terlawan I kepada Pelawan tersebut, Pelawan kemudian mengajukan tawaran penyelesaian fasilitas kredit kepada Terlawan I, berdasarkan surat tertanggal 20 Nopember 2020, yang mana Pelawan meminta keringanan pelunasan fasilitas kredit (restrukturisasi) kepada Tergugat I menjadi Rp 7.000.000.000,- (tujuh miliar Rupiah).

Halaman 4 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Dalam tawaran penyelesaian fasilitas kredit tersebut, Pelawan menjelaskan bahwa Pelawan bersedia untuk melunasi fasilitas kredit sebesar Rp 7.000.000.000,- (tujuh miliar Rupiah) pada pertengahan bulan Desember 2020.
9. Selain itu dalam tawarannya tersebut, Pelawan juga menjelaskan bahwa Pelawan hanya dapat melunasi nilai fasilitas kredit sebagai manatersebut di atas ialah karena adanya kondisi pandemi Covid-19 yang mempengaruhi kinerja usaha Pelawan dan harga properti, serta beberapa kewajiban pelunasan fasilitas kredit lain dari Pelawan pada bank lain yang masih berada dalam keadaan macet.
10. Bahwa pada tanggal 16 Maret 2021, Pelawan dan Terlawan I kemudian bertemu untuk membahas permasalahan penyelesaian fasilitas kredit sebagai mana yang dituntut oleh Terlawan I berdasarkan surat peringatan terakhir tanggal 20 Nopember 2020. Dalam pertemuan tersebut, Pelawan tetap meminta keringanan penyelesaian pembayaran fasilitas kredit kepada Terlawan I, namun demikian Terlawan I tetap tidak menyepakati tawaran dari Pelawan.
11. Menindak lanjuti hasil pertemuan pada tanggal 16 Maret 2021 tersebut, Pelawan kemudian menyampaikan surat kepada Terlawan I tertanggal 23 Maret 2021, yang menjelaskan bahwa Pelawan bersedia untuk melunasi fasilitas kredit sebesar Rp 8.150.000.000,- (delapan miliar seratus lima puluh juta Rupiah).
12. Bahwa sebelum pertemuan pada tanggal 16 Maret 2021, Terlawan I telah mengajukan permohonan kepada Terlawan II untuk melakukan lelang atas SHGB No. 5668 tersebut. Hal ini dapat dibuktikan dari surat penetapan jadwal lelang No. S-599/WKN.07/KNL.04/2021 tanggal 1 April 2021, yang mana Terlawan II merujuk pada surat Terlawan I No. 21/RCM/01978 tanggal 9 Maret 2021 perihal permohonan lelang parate executie debitur atas nama Galanz Indonesia, PT (Pelawan).

IV. LELANG EKSEKUSI DILAKUKAN TIDAK MELALUI PENETAPAN PENGADILAN.

Halaman 5 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst

Disclaimer

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



13. Bahwa berdasarkan surat Terlawan II No. S-599/WKN.07/KNL.04/2021 tanggal 1 April 2021, Terlawan II dan Terlawan I secara **SEPIHAK** melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan SHGB 5568 yang merupakan aset dari Pelawan, tanpa ada nya penetapan eksekusi dari pengadilan.
 14. Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia, Edisi 2007, tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, halaman 90-92 ("**Pedoman Teknis Peradilan Perdata**") menyatakan bahwa eksekusi hak tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, yang mana eksekusi hak tanggungan dimulai dengan **TEGURAN** dan berakhir dengan pelelangan tanah.
 15. Dalam perkara *a quo*, pada faktanya, Pelawan **TIDAK PERNAH** mendapatkan **TEGURAN** (*aanmaning*) dari pengadilan sehubungan pelaksanaan eksekusi atas hak tanggungan yang dibebankan pada SHGB No. 5668 tersebut.
 16. Selain itu, apabila merujuk pada Surat Terlawan II No. S-599/WKN.07/KNL.04/2021 tanggal 1 April 2021, Terlawan II juga tidak merujuk adanya perintah maupun penetapan pengadilan *in casu* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, untuk melakukan penjualan umum terhadap SHGB No. 5668 atasnama Pelawan tersebut. Sehingga berdasarkan hal tersebut, lelang yang dilakukan oleh Terlawan II bersama-sama dengan Terlawan I **TIDAK** melalui penetapan pengadilan dan oleh karenanya bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 17. Dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan **BATAL** lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan II dan Terlawan I tersebut.
- V. PENETAPAN NILAI LELANG MENGGUNAKAN NILAI LIKUIDASI DAN BUKAN DENGAN NILAI TERTINGGI SEHINGGA MERUGIKAN PELAWAN.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Selain lelang eksekusi tidak dilakukan sesuai dengan prosedur, penetapan nilai limit dengan menggunakan nilai likuidasi oleh Terlawan I dan Terlawan II juga telah melanggar hak dari Pelawan untuk mendapatkan nilai maksimal dari lelang tersebut.
19. Bahwa dalam Surat Terlawan I No. 21/RCM/01981 tanggal 9 Maret 2021 kepada Terlawan II, perihal Pernyataan Harga Limit Lelang & Pernyataan Appraisal Jaminan Debitur atasnama Galanz Indonesia, PT, Terlawan I menetapkan harga limit objek jaminan lelang atas SHGB No. 5668 sebesar Rp 9.296.000.000,- (sembilan miliar dua ratus sembilan puluh enam juta Rupiah). Padahal, harga nilai pasar atas SHGB No. 5668 pada tahun 2016, berdasarkan Laporan Penilaian No: Y&R/UM/YDS/AV/CL-UOB/16/0722 tanggal 27 Juli 2016, yang dikeluarkan oleh kantor penilai Yanuar Bey & Rekan, adalah sebesar Rp 13.612.550.000,- (tiga belas miliar enam ratus dua belas juta lima ratus lima puluh ribu Rupiah). Penetapan harga limit tersebut jelas bertentangan dengan hak Pelawan karena tidak sesuai dengan nilai pasar, sehingga sudah sepatutnya pelelangan tersebut menjadi batal.
20. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 592/PDT/2013/PT.SBY, jo. Putusan Pengadilan Negeri Kediri No. 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr., menyatakan pelaksanaan lelang yang mana harga limit obyek lelang yang tidak sesuai dengan harga obyek di pasaran telah menabrak nilai-nilai etika proses pelelangan sehingga dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum.
21. Dengan demikian, berdasarkan hal tersebut, kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk **MEMBATALKAN** proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II atas SHGB No. 5668 tersebut.

VI. PELAWAN DALAM KEADAAN KAHAR (FORCE MAJEUR) AKIBAT PANDEMI COVID-19, SEHINGGA SEHARUSNYA TERLAWAN I MEMBERIKAN TOLERANSI PEMBAYARAN PELUNASAN FASILITAS KREDIT KEPADA PELAWAN SELAKU DEBITUR.

Halaman 7 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst

Disclaimer

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



22. Bahwa sebagai mana yang telah diketahui bersama (*notoirefeiten*) oleh Pelawan dan Terlawan I, saat ini Indonesia sedang berada dalam kondisi pandemi Covid-19, yang mana kondisi ini mengakibatkan turunnya pendapatan usaha dari Pelawan. Kondisi pandemic Covid-19 tidak hanya terjadi pada Pelawan, namun juga terjadi pada para pelaku usaha lainnya.
23. Dalam perkara *a quo*, sebagai mana pada surat Pelawan pada tanggal 20 Nopember 2020, Pelawan telah menyampaikan kepada Terlawan I bahwa saat ini Pelawan termasuk sebagai pelaku usaha yang terkena dampak dari wabah pandemi Covid-19, yang berdampak pada turunnya pendapatan usaha dari Pelawan. Sehingga berdasarkan hal tersebut seharusnya Terlawan I menerima tawaran penyelesaian fasilitas kredit yang telah disampaikan Pelawan tersebut, sebagaimana pada surat Pelawan kepada Terlawan I pada tanggal 20 Nopember 2020 dan surat Pelawan kepada Terlawan I pada tanggal 23 Maret 2021.
24. Keputusan Presiden No. 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran *Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)* sebagai Bencana Nasional ("**Keppres No. 12/2020**") menyatakan bahwa penyebaran Covid-19 sebagai **BENCANA NASIONAL**.
25. Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("**KUHPerdata**") menyatakan sebagai berikut:
- Pasal 1244 KUHPerdata
"Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatanitu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungkan kepadanya awalaupun tidak ada itikad buruk kepadanya."
 - Pasal 1245 KUHPerdata
*"Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga bila karena **KEADAAN MEMAKSA** atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya."*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Selanjutnya dalam praktik pengadilan, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 409 K/Sip/1983 menyatakan bahwa ketidakmampuan Tergugat untuk memenuhi prestasinya terjadi karena **KEADAAN MEMAKSA**.

27. Dengan demikian, oleh karena Pelawan berada dalam keadaan memaksa, yang mana usaha Pelawan berdampak pada wabah pandemi COVID-19, seharusnya Pelawan tidak bisa dinyatakan oleh Terlawan I secara sepihak telah wanprestasi dan secara serta merta melelang SHGB No. 5668 atas nama Pelawan.

Berdasarkan hal tersebut, kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk membatalkan proses lelang terhadap SHGB No. 5668 yang diajukan oleh Terlawan I bersama-sama dengan Terlawan II.

VII. PERMOHONAN PROVISI

28. Bahwa mengingat proses lelang ini sedang berjalan dan agar perlawanan ini tidak menjadi *illusionir* serta agar hak Pelawan atas SHGB No. 5668 tidak berpindah kepada pihak lain melalui proses lelang, kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menunda proses lelang eksekusi hak tanggungan sampai putusan pada perkara *quo* berkekuatan hukum tetap.

VIII. PETITUM

Berdasarkan uraian dalil Pelawan tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut :

A. DALAM PROVISI

1. Mengabulkan permohonan provisi Pelawan;
2. Menyatakan proses lelang terhadap tanah dan bangunan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5668/Kel. Mangga Dua Selatan, yang berlokasi di Komplek Rumah Kantor Harco Mangga Dua, Jl. Mangga Dua Raya, Blok C, No. 5 A, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah

Halaman 9 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



Besar, Jakarta Pusat, ditunda hingga putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan proses lelang eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5668/Kel. Mangga Dua Selatan, yang berlokasi di Komplek Rumah Kantor Harco Mangga Dua, Jl. Mangga Dua Raya, Blok C, No. 5 A, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, telah bertentangan dengan prosedur lelang eksekusi hak tanggungan;
3. Menyatakan harga limit lelang eksekusi hak tanggungan sebesar Rp 9.296.000.000,- (sembilan miliar dua ratus sembilan puluh enam juta Rupiah) tidak sesuai dengan harga pasar;
4. Menyatakan batal proses lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5668/Kel. Mangga Dua Selatan, yang berlokasi di Komplek Rumah Kantor Harco Mangga Dua, Jl. Mangga Dua Raya, Blok C, No. 5 A, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
5. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar biaya perkara;
6. Memerintahkan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk tunduk dan patuh pada putusan pengadilan.

ATAU

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pelawan menghadap Kuasanya Matthew Michele Lenggu, S.H., dan kawan-kawan, Terlawan I menghadap Kuasanya FX. Suminto Pujiraharjo, S.H., dan kawan-kawan, Terlawan II menghadap Kuasanya Karman dan kawan-kawan, akan tetapi Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak datang ataupun

Halaman 10 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 20 Mei 2021, tanggal 30 Agustus 2021, tanggal 7 Mei 2021, tanggal 4 Juni 2021, tanggal 4 Agustus 2021 dan tanggal 5 Oktober 2021 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Mohammad Yusuf, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 September 2021, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Perlawanan Pelawan yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Perlawanan Pelawan tersebut Terlawan I memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas seluruh dalil perlawanan Pelawan Tanggal 03 Mei 2021 yang terdaftar dalam register Perkara No: 280/PDT.BTH/2021/PN.Jkt.Pst. tanggal 05 Mei 2021 di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, kecuali terhadap hal-hal yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Terlawan I ;

DALAM EKSEPSI :

Eksepsi Tentang Perlawanan Pelawan Tidak Jelas Atau Kabur (*Obscuur Libel*) Oleh Karena Mencampur Adukan Materi Dan/Atau Dalil (*Posita*) Maupun Isi Tuntutan (*Petitum*) Yang Masuk Dalam Ranah Perlawanan Dengan Materi Dan/Atau Dalil (*Posita*) Maupun Isi Tuntutan (*Petitum*) Yang Masuk Dalam Materi Gugatan Biasa

2. Bahwa jika dicermati argumentasi dan/atau dalil (*posita*) dan isi tuntutan (*petitum*) Surat Perlawanan PELAWAN Tanggal 03 Mei 2021 untuk selanjutnya disebut ("Surat Perlawanan Pelawan") maka dapat dipastikan bahwa Surat Perlawanan Pelawan tersebut **telah mencampur adukan antara materi dan/atau dalil (*posita*) maupun isi tuntutan (*petitum*)**



yang masuk dalam materi Upaya Hukum Perlawanan dengan materi dan/atau dalil (*posita*) maupun isi tuntutan (*petitum*) yang masuk dalam materi Upaya Hukum Gugatan Biasa, yang dapat Terlawan I uraikan sebagai berikut :

- 2.1. Bahwa terlebih dahulu perlu Terlawan I sampaikan bahwa proses lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan yang kemudian menimbulkan perselisihan dalam perkara perlawanan Pelawan ini adalah proses lelang eksekusi yang permohonannya langsung kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV (**tidak melalui Pengadilan**) dengan mengacu pada ketentuan **Pasal 6** Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut "**UUHT**") yang prosedur dan mekanisme pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut "**PMK 27**") ;
- 2.2. Bahwa dalam dalil (*posita*) Surat Perlawanan Pelawan butir 20, dengan mengacu pada Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 592/PDT/2013/PT.SBY Jo Putusan Pengadilan Negeri Kediri No. 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr, Pelawan pada intinya berargumentasi seolah-olah pelaksanaan lelang dengan harga limit obyek lelang tidak sesuai dengan harga obyek di pasaran telah menabrak nilai-nilai etika proses pelelangan sehingga dianggap sebagai **perbuatan melawan hukum** yang merupakan dalil dan/atau argumentasi **dalam ranah gugatan biasa yakni gugatan perbuatan melawan hukum** dan tidak tepat diajukan dalam bentuk upaya hukum perlawanan ;
- 2.3. Bahwa selain itu, dalam dalil (*posita*) Surat Perlawanan Pelawan butir 22 sampai dengan butir 27, Pelawan pada intinya mencoba menggiring opini dengan berlandung dibalik kondisi wabah Covid-19 yang oleh Pemerintah ditetapkan sebagai bencana nasional dan kemudian menyimpulkan bahwa seharusnya Pelawan **tidak dapat dinyatakan telah wanprestasi dan argumentasi tersebut telah masuk dalam materi gugatan biasa yakni gugatan wanprestasi ataupun gugatan perbuatan melawan hukum dan tidak tepat diajukan dalam bentuk upaya hukum perlawanan ;**
- 2.4. Bahwa dalam isi tuntutan (*petitum*) Surat Perlawanan Pelawan Dalam Pokok Perkara butir 4, Pelawan pada intinya meminta agar



Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan batal proses lelang eksekusi hak tanggungan... dst dimana tentang menyatakan batal dan/atau pembatalan seharusnya dilakukan melalui upaya gugatan biasa dan tidak tepat diajukan melalui upaya hukum dalam bentuk perlawanan mengingat keberatan tentang menyatakan batal dan/atau pembatalan terhadap proses lelang eksekusi yang permohonannya langsung kepada KPKNL vide Pasal 6 UUHT (tidak melalui Pengadilan) harus dilakukan melalui upaya hukum gugatan biasa sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 27 dan Pasal 30 PMK 27. Untuk lebih jelasnya Terlawan I kutip ketentuan Pasal 27 dan Pasal 30 PMK 27, sebagai berikut :

Pasal 27 PMK 27

"Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan" ;

Pasal 30 huruf c PMK 27

"Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal :

c. Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang";

2.5. Bahwa upaya hukum dalam bentuk perlawanan hanya mungkin dilakukan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi produk Pengadilan vide Ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR berupa penetapan sita jaminan, sita eksekusi, dll termasuk penetapan sita eksekusi dan penetapan lelang eksekusi atas obyek hak tanggungan yang dilakukan melalui Pengadilan sedangkan lelang dan/atau proses lelang eksekusi yang kemudian menimbulkan sengketa dalam perkara ini tidak melalui Pengadilan (bukan produk Pengadilan) dimana jika ada pihak yang berkeberatan maka upaya hukumnya sudah ditentukan dalam PMK 27 yakni melalui upaya gugatan sebagaimana diuraikan dan dikutip pada butir 2.4. tersebut diatas ;

3. Bahwa uraian Terlawan I pada butir 2 (2.1. s.d 2.5.) tersebut diatas kiranya cukup beralasan Terlawan I berkesimpulan bahwa Surat Perlawanan Pelawan tersebut telah mencampur adukan antara materi dan/atau dalil

Halaman 13 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



(*posita*) maupun isi tuntutan (*petitum*) yang masuk dalam ranah Perlawanan dengan materi dan/atau dalil (*posita*) maupun isi tuntutan (*Petitum*) yang masuk dalam ranah gugatan biasa dan **dengan demikian Surat Perlawanan Pelawan tersebut dapat dikategorikan sebagai perlawanan yang tidak jelas atau kabur (*obscur libel*) dan oleh karena itu patut dinyatakan tidak dapat diterima ;**

Eksepsi Tentang Perlawanan Pelawan *Diskualifikasi In Person* Oleh Karena Pelawan Tidak Memiliki *Persona Standi In Judicio* Dalam Mengajukan Upaya Perlawanan Karena Menurut Ketentuan PMK 27 Upaya Perlawanan Hanya Mungkin Dilakukan Oleh Pihak Lain (Pihak Ketiga) Dan Bukan Oleh Debitur Ataupun Penjamin/Pemberi Jaminan

4. Bahwa telah diakui sendiri oleh Pelawan dalam dalil Perlawanan Pelawan butir 4 dan butir 5, Pelawan pada intinya menegaskan bahwa :
- 4.1. Pelawan adalah **Debitur** dari Terlawan I yang telah menerima dan menikmati fasilitas kredit dari Terlawan I berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 70 Tanggal 15 Desember 2011 ("Akta PK 70") dan setelah diubah beberapa kali terakhir dirubah dengan Akta Perjanjian Kredit No. 43 Tanggal 14 Desember 2015 ("Akta PK 43"), keduanya dibuat dihadapan **Dr. Ir. Yohanes Wilion, S.E., S.H., M.M.**, Notaris di Jakarta Utara *in casu* Turut Terlawan I;
- 4.2. Untuk menjamin pembayaran kembali fasilitas kredit tersebut, Pelawan telah menyerahkan dan/atau memberikan jaminan antara lain berupa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5668/Kel. Mangga Dua berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 75 Tanggal 1 Nopember 2016 dibuat dihadapan Turut Terlawan II, PPAT di Jakarta Pusat ;
5. Bahwa terhadap jaminan yang telah diserahkan tersebut telah diikat dan/atau dipasang Sertifikat Hak Tanggungan No. 3206 Tanggal 09 -11 – 2016 yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang memiliki makna sama dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap **sehingga dapat langsung di ajukan lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan manakala Debitur *in casu* Pelawan gagal bayar dan/atau macet dan/atau lalai/cidera janji (*wanprestasi*)** membayar kewajibannya kepada Bank *In Casu* Terlawan I ;



6. Bahwa ada 2 pilihan (opsi) dalam mengajukan permohonan lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan menurut ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”) yakni :
- 6.1. Lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan dapat diajukan langsung kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (“KPKNL”) mengacu pada ketentuan Pasal 6 UUHT ;
- 6.2. Lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan dapat diajukan melalui Pengadilan Negeri mengacu pada ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT yang pada akhirnya Pejabat Lelang dari KPKNL juga yang melaksanakan lelang ;
7. Bahwa mekanisme dan prosedur lelang telah diatur dengan jelas dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK 27”) dimana khusus untuk Lelang atas obyek Hak Tanggungan yang mengacu pada Pasal 6 UUHT, jika ada pihak yang keberatan dan meminta pembatalan proses lelang maka pihak dimaksud harus memenuhi syarat (i) pengajuan keberatan pembatalan harus dilakukan sebelum pelaksanaan lelang dan syarat tersebut jelas bertujuan untuk melindungi pembeli yang beritikad baik, (ii). Pihak yang berhak mengajukan keberatan pembatalan adalah **pihak lain (pihak ketiga) selain debitur/tereksekusi... dst**, dan syarat tersebut jelas untuk melindungi hak bank/kreditur untuk mendapatkan kembali pembayaran fasilitas kredit yang telah macet, (iii). Pokok sengketa keberatan pembatalan **harus** mengenai “**kepemilikan obyek lelang**” (bukan mengenai prosedur lelang) dan syarat tersebut jelas untuk melindungi hak bank selaku Pemegang Hak Tanggungan dari upaya hukum yang mengada ada dari debitur/tereksekusi untuk menghambat upaya lelang. Untuk lebih jelasnya Terlawan I kutip ketentuan Pasal 27 dan Pasal 30 PMK 27, sebagai berikut :
- Pasal 27 PMK 27
- “Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan” ;*
- Pasal 30 huruf c PMK 27



"Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal :

c. Terdapat **gugatan** atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, dari **pihak lain selain debitor/tereksekusi**, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang" ;

8. Bahwa faktanya dalam perkara Perlawanan Pelawan ini posisi Pelawan adalah **Debitur sekaligus Pemberi Jaminan/Tereksekusi** dan pokok sengketa keberatan pembatalan dalam Perlawanan Pelawan ini adalah **mengenai prosedur lelang dan bukan mengenai kepemilikan atas obyek lelang** sehingga secara hukum dapat disimpulkan bahwa Perlawanan Pelawan dalam perkara ini *diskualifikasi in person* oleh karena Pelawan tidak memiliki *persona standi in judicio* dan/atau tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan upaya Perlawanan menurut ketentuan PMK 27 sebagaimana dikutip diatas karena Pelawan adalah Debitur dan bukan pihak lain sebagaimana disyaratkan PMK 27 tersebut ;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan pada butir 2 sampai dengan butir 8 tersebut diatas maka cukup beralasan hukum Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutus :

- Mengabulkan Eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya ;
- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

10. Bahwa Terlawan I mohon agar hal-hal sebagaimana diuraikan pada bagian Eksepsi diatas, dianggap menjadi satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan keseluruhan dalil Jawaban pada bagian Pokok Perkara ini ;

Upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Adalah Merupakan Hak Bank In Casu Terlawan I Yang Diberikan UUHT Dalam Rangka Pengembalian Fasilitas Kredit Yang Tidak Sanggup Dibayar Kembali Oleh Debitur In Casu Pelawan Dan Upaya Lelang Tersebut Telah Sesuai dengan Amanat Undang-Undang Hak Tanggungan Serta Peraturan Menteri Keuangan.



11. Bahwa Terlawan I memandang perlu untuk terlebih dahulu menyampaikan rangkaian peristiwa yang utuh secara kronologis mulai dari Perjanjian Kredit hingga diajukan lelang atas obyek Hak Tanggungan sesuai dengan fakta yang sebenar-benarnya, sebagai berikut:

11.1. Bahwa antara Bank UOB Indonesia selaku Kreditur *in casu* Terlawan I dengan PT. Galanz Indonesia selaku Debitur *in casu* Pelawan telah sepakat dan mengikatkan diri berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 70 Tanggal 15 Desember 2011 ("Akta PK 70") dan setelah diubah beberapa kali terakhir dirubah dengan Akta Perjanjian Kredit No. 43 Tanggal 14 Desember 2015 ("Akta PK 43"), keduanya dibuat dihadapan **Dr. Ir. Yohanes Wilion, S.E., S.H., M.M.**, Notaris di Jakarta Utara *in casu* Turut Terlawan I ;

11.2. Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali fasilitas kredit tersebut, Pelawan telah menyerahkan dan/atau memberikan jaminan antara lain berupa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5668/Kel. Mangga Dua Selatan seluas 150 M², tercatat atas nama PT. GALANZ INDONESIA, terletak Jl. Mangga Dua Raya Blok C, No. 5 A, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat ("obyek Hak Tanggungan") yang kemudian diikat dan/atau dipasang Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 3206 Tanggal 09 -11 – 2016 yang ber irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 75/2016 Tanggal 01 Nopember 2016 ;

11.3. Bahwa **sejak bulan Januari tahun 2020** Debitur *in casu* Pelawan telah menunggak pembayaran kewajiban kreditnya kepada Bank *in casu* Terlawan I (**cidera janji/wanprestasi**) dan oleh karena itu Bank UOB Indonesia *in casu* Terlawan I telah menyampaikan surat surat peringatan kepada Debitur *in casu* Pelawan yakni

- (i) Surat Peringatan Pertama No. 20/RCM/00181 Tanggal 7 Januari 2020 ;
- (ii) Surat Peringatan Kedua No. 20/RCM/01601 Tanggal 23 Januari 2020 ;



(iii) Surat Peringatan Ketiga No. 20/RCM/02143 Tanggal 06 Februari 2020 ; dan

(iv) Surat Peringatan Terakhir No.20/RCM/07253 Tanggal 10 Agustus 2020

Keempat surat peringatan tersebut pada intinya mengingatkan Debitur *in casu* Pelawan agar segera menyelesaikan kewajiban kreditnya kepada Bank *in casu* Terlawan I, namun peringatan-peringatan dimaksud hanya ditanggapi Pelawan dengan mengajukan surat usulan keringanan penyelesaian dan dengan menemui Terlawan I melakukan negosiasi namun tidak ada realisasi pembayaran, padahal hutang/kredit hanya bisa lunas dengan pembayaran riil dan bukan dengan surat usulan dan/ataupun negosiasi yang hanya mengulur-ngulur waktu ;

11.4. Bahwa oleh karena Debitur *in casu* Pelawan telah lalai/cidera janji (*wanprestasi*) membayar kewajibannya kepada Bank *in casu* Terlawan I, maka dalam rangka pengembalian fasilitas kredit tersebut, Bank *in casu* Terlawan I selaku Pemegang Hak Tanggungan sesuai amanat ketentuan Pasal 6 UUHT mengajukan permohonan lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan tersebut pada butir 11.2. diatas kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV *in casu* Terlawan II. Untuk lebih jelas, Terlawan I perlu kutip ketentuan Pasal 6 UUHT, sebagai berikut :

"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".

11.5. Bahwa proses pengajuan lelang *vide* ketentuan Pasal 6 UUHT yang langsung kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) diakui oleh Lembaga Peradilan sebagai proses yang sah sebagaimana tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI ("SEMA") Nomor 4 Tahun 2014 yang pada intinya menegaskan bahwa :

"Terhadap pelelangan Hak Tanggungan oleh Kreditur sendiri melalui Kantor Lelang apabila Terlelang tidak mau mengosongkan obyek



lelang, maka eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri”;

Ketentuan SEMA tersebut merupakan pengakuan Lembaga Peradilan akan proses lelang yang langsung melalui KPKNL dimana sebelum SEMA tersebut terbit masih terdapat dualisme perlakuan Peradilan terhadap produk KPKNL (Risalah Lelang) apakah melalui **eksekusi** pengosongan atau melalui **gugatan** pengosongan;

11.5. Bahwa total hutang debitur/PT. GALANZ INDONESIA *in casu* Pelawan berupa fasilitas kredit rekening koran (R/K) ketika permohonan lelang eksekusi atas obyek hak tanggungan diajukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV per 09 Maret 2021 adalah sebesar Rp. 11.670.573.284,- (sebelas milyar enam ratus tujuh puluh juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh empat rupiah), dengan perincian:

- Hutang Pokok Rp. 9.000.000.000,-
- Bunga Rp. 2.670.573.284,-

11.6. Bahwa pengajuan lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan yang kemudian timbul keberatan dalam perkara perlawanan ini sesungguhnya telah sesuai dengan mekanisme dan prosedur lelang yang telah diatur dengan jelas dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dimana telah ada pengumuman dan pemberitahuan, dll yang tentunya akan disampaikan Terlawan I pada acara Pembuktian ;

12. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan pada butir 11 (butir 11.1. s.d butir 11.5.) tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa upaya Lelang Eksekusi atas obyek Hak Tanggungan yang diajukan oleh Bank *in casu* Terlawan I adalah dalam rangka pengembalian fasilitas kredit yang tidak sanggup dibayar kembali oleh Debitur *in casu* Pelawan yang merupakan hak Bank *in casu* Terlawan I karena adanya kelalaian/cidera janji/wanprestasi (“kredit macet”) dan upaya tersebut sesuai amanat Pasal 6 UUHT dan PMK 27 sehingga secara hukum tidak ada alasan untuk membatalkan dan/atau menyatakan batal proses lelang atas obyek Hak Tanggungan tersebut mengingat sertifikat hak tanggungan yang berirah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”



memiliki makna yang sama dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sehingga dapat langsung di eksekusi ;

Permintaan Keringanan Pembayaran Kredit Oleh Pelawan Kepada Terlawan I Tidak Dapat Dijadikan Alasan Untuk Menunda Dan/Atau Menyatakan Batal Proses Lelang Atas Obyek Hak Tanggungan Yang Sedang Berjalan

13. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil (posita) Perlawanan Pelawan butir 4 dan butir 7 sampai dengan butir 12, berdasarkan alasan sebagai berikut :

13.1. Bahwa tidak benar dalil (posita) Perlawanan Pelawan butir 4 yang pada intinya menyatakan seolah-olah fasilitas kredit dari Bank *in casu* Terlawan I untuk Debitur *in casu* Pelawan berdasarkan Perjanjian Kredit No. 43 Tanggal 14 Desember 2015 hanya sebesar Rp. 9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah) akan tetapi yang benar total fasilitas kredit adalah sebesar Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah) yang meliputi :

- i. Fasilitas Kredit Rekening Koran (R/K) dengan batas penggunaan maksimum sebesar Rp. 9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah) ; dan
- ii. Fasilitas Kredit Angsuran (K/A) sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;

13.2. Bahwa sebagaimana telah diuraikan Terlawan I pada butir 11 dan butir 12 tersebut diatas telah terungkap fakta yang tidak terbantahkan bahwa Debitur *in casu* Pelawan sesungguhnya telah cidera janji (wanprestasi) membayar kewajiban kreditnya kepada Terlawan I sehingga Terlawan I menggunakan hak hukumnya mengajukan permohonan lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan dalam rangka pengembalian fasilitas kredit yang tidak sanggup dibayar kembali oleh Debitur *in casu* Pelawan tersebut ;

13.3. Bahwa dalil (posita) Perlawanan Pelawan butir 7 sampai dengan butir 11 yang pada intinya Pelawan meminta keringanan dan menyatakan kesediaan untuk melunasi fasilitas kredit sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) dengan alasan kondisi pandemi *Covid-19* dan kemudian usulan penyelesaian meningkat dengan menyatakan



kesediaan melunasi fasilitas kredit menjadi sebesar Rp. 8.150.000.000,- (delapan milyar seratus lima puluh juta rupiah) justru membuktikan secara terang benderang di forum peradilan ini bahwa Debitur *in casu* Pelawan sesungguhnya memiliki kemampuan untuk membayar namun dengan sengaja tidak mau membayar (sengaja memacetkan fasilitas kredit) dengan memanfaatkan kondisi pandemi Covid-19 sebagai alasan dan perilaku tersebut tentunya secara hukum tidak dapat dibenarkan ;

13.4. Bahwa permintaan keringanan dan/atau usulan penyelesaian yang disampaikan debitur *in casu* Pelawan pada bulan Maret 2021 dengan menyatakan kesediaan melunasi fasilitas kredit menjadi sebesar Rp. 8.150.000.000,- (delapan milyar seratus lima puluh juta rupiah) sangat jauh dari ratio toleransi dan bahkan tidak mengcover hutang pokok dari total kewajiban/hutang Pelawan (pokok + bunga) yang pada bulan Maret 2021 tercatat sebesar Rp. 11.670.573.284,- (sebelas milyar enam ratus tujuh puluh juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh empat rupiah) sebagaimana perinciannya telah diuraikan Terlawan I pada butir 11.5 tersebut diatas ;

13.5. Bahwa (*posita*) Perlawanan Pelawan butir 12 yang pada intinya seolah-olah menyatakan keberatan karena permohonan lelang diajukan sebelum pertemuan tanggal 16 Maret 2021 yakni diajukan pada tanggal 9 Maret 2021 adalah merupakan dalil dan/atau argumentasi yang sama sekali tidak benar dan HARUS DITOLAK, berdasarkan alasan sebagai berikut :

- i. Bahwa untuk mengajukan permohonan lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan sama sekali tidak bergantung pada pertemuan atau negosiasi antara Bank *in casu* Terlawan I dengan Debitur *in casu* Pelawan akan tetapi bergantung pada kondisi kesehatan fasilitas kredit yang sudah macet (kredit macet) dimana Debitur telah ingkar janji (wanprestasi) membayar kewajibannya kepada Terlawan I ;
- ii. Bahwa sebelum obyek Hak Tanggungan terjual dalam lelang, Debitur *in casu* Pelawan pun masih memiliki kesempatan untuk melunasi kewajibannya kepada Bank *in casu* Terlawan I, dan



salah satu alasan selain alasan tersebut pada butir 11 diatas yang dianggap rasional dan patut menurut hukum untuk menyatakan batal proses lelang yang sedang berjalan adalah adanya pembayaran dan/atau pelunasan fasilitas kredit yang nyata dan bukan pada penafsiran mengenai pertemuan, negosiasi dkk.

14. Bahwa berdasarkan uraian Terlawan I pada butir 13 tersebut diatas maka kiranya cukup beralasan hukum Terlawan I berkesimpulan bahwa permintaan keringanan pembayaran kredit oleh Pelawan kepada Terlawan I tidak dapat dijadikan alasan untuk menunda dan/atau menyatakan batal proses lelang atas obyek Hak Tanggungan yang sedang berjalan dan oleh karena itu dalil (*posita*) Perlawanan Pelawanan butir 4 dan butir 7 sampai dengan butir 12 tidak layak untuk dipertimbangkan dan harus ditolak ;

Sejak Berlakunya UUHT, Lelang Eksekusi Atas Obyek Hak Tanggungan Tidak Harus Melalui Penetapan Pengadilan Akan Tetapi Ada Pilihan Untuk Langsung Diajukan Kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Sehingga Tidak Memerlukan Teguran (Aanmaning) Dari Pengadilan Dan Cukup Dengan Surat Peringatan Dari Bank

15. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil (*posita*) Perlawanan Pelawan butir 13 sampai dengan butir 17, berdasarkan alasan sebagai berikut :

15.1. Bahwa sebagaimana telah diuraikan Terlawan I pada butir 6 tersebut diatas bahwa ada 2 (dua) pilihan (opsi) dalam mengajukan permohonan lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan menurut ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT") yakni :

- i. Lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan dapat diajukan langsung kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ("KPKNL") mengacu pada ketentuan Pasal 6 UUHT ;
Bahwa proses pengajuan lelang *vide* ketentuan Pasal 6 UUHT yang langsung kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) diakui oleh Lembaga Peradilan sebagai proses



yang sah sebagaimana tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI ("SEMA") Nomor 4 Tahun 2014 yang pada intinya menegaskan bahwa :

"Terhadap pelelangan Hak Tanggungan oleh Kreditur sendiri melalui Kantor Lelang apabila Terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, maka eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri" ;

- ii. Lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan dapat diajukan melalui Pengadilan Negeri mengacu pada ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT yang pada akhirnya Pejabat Lelang dari KPKNL juga yang melaksanakan lelang ;

15.2. Bahwa Buku II Mahkamah Agung RI edisi 2007 halaman 90-92 tentang eksekusi Hak Tanggungan itu hanya berlaku dan menjadi pedoman bagi Pengadilan hanya dalam hal pengajuan lelang atas obyek Hak Tanggungan yang diajukan melalui Pengadilan dan tidak berlaku jika pengajuan lelang langsung kepada KPKNL yang tidak membutuhkan teguran (aanmaning) dari Pengadilan akan tetapi cukup dengan teguran atau surat peringatan yang disampaikan oleh Bank *in casu* Terlawan I kepada debitur *in casu* Pelawan ;

15.3. Bahwa untuk memperjelas tentang dasar hukum pengajuan lelang sebagaimana diuraikan pada butir 15.1. dan butir 15.2. tersebut diatas, Terlawan I kutip ketentuan dalam UUHT, sebagai berikut :

Pasal 6 UUHT :

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

Pasal 20 ayat (1) UUHT :

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6";
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)

Pasal 14 ayat (2) UUHT :



“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah irah dengan kata kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

15.4. Bahwa dalam perkara perlawanan Pelawan ini, jelas Pelawan tidak memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan perlawanan karena Pelawan bukan pihak lain akan tetapi pihak Debitur sekaligus penjamin/tereksekusi dan juga pokok sengketa nya bukan mengenai kepemilikan atas obyek lelang akan tetapi mengenai proses lelang sebagaimana amanat ketentuan 30 huruf c PMK 27 sebagaimana diuraikan pada butir 7 diatas ;

Pasal 30 huruf c PMK 27

Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal :

c. Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang ;

15.5. Bahwa oleh karena Pelawan tidak memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan perlawanan maka proses lelang atas obyek hak tanggungan tentunya patut dilanjutkan dan sebagai informasi perlu Terlawan I sampaikan bahwa sudah 2 (dua) kali dilakukan lelang oleh KPKNL Jakarta IV *in casu* Terlawan II yakni (i) Lelang Pertama Tanggal 6 Mei 2021 dan (ii) Lelang kedua Tanggal 29 September 2021 namun obyek hak tanggungan tidak terjual dalam lelang karena tidak ada peminat ;

Terlawan I mengapresiasi tindakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV *in casu* Terlawan II yang tetap melakukan lelang atas obyek hak tanggungan dalam perkara ini walaupun ada upaya perlawanan karena bagaimanapun kepentingan Terlawan I selaku kreditur dan sekaligus sebagai pemegang hak tanggungan secara hukum patut dilindungi demi tegaknya hukum ;



16. Bahwa berdasarkan uraian Terlawan I pada butir 15 tersebut diatas maka kiranya cukup beralasan hukum Terlawan I berkesimpulan bahwa sejak berlakunya UUHT, Lelang Eksekusi atas obyek Hak Tanggungan tidak harus diajukan melalui Penetapan Pengadilan akan tetapi ada pilihan untuk langsung diajukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) sehingga tidak memerlukan teguran (aanmaning) dari Pengadilan dan cukup dengan Surat Peringatan dari Bank dan oleh karena itu dalil (posita) Perlawanan Pelawanan butir 13 sampai dengan butir 17 tidak layak untuk dipertimbangkan dan harus ditolak ;

Penetapan Limit Lelang Dengan Menggunakan Nilai Likuidasi Telah Sesuai Ketentuan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27") Dan Tidak Merugikan Pelawan

17. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil (posita) Perlawanan Pelawan butir 18 sampai dengan butir 21, berdasarkan alasan sebagai berikut :

17.1. Bahwa Penetapan Limit Lelang atau yang dalam PMK 27 dikenal dengan "nilai limit" dengan menggunakan nilai likuidasi telah sesuai dengan ketentuan Pasal 49 PMK 27 yang menegaskan bahwa dalam pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT,... dst, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi sehingga dengan demikian penetapan nilai limit dalam proses lelang eksekusi yang kemudian timbul perkara perlawanan *a quo* sama sekali tidak menyalahi ketentuan hukum dan justru telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;

17.2. Bahwa patut diduga keberatan Pelawan dalam Surat Perlawanan Pelawan butir 18 sampai dengan butir 21 tentang limit lelang tersebut karena Pelawan tidak paham atau bisa jadi berpura-pura tidak tahu tentang limit lelang atau nilai limit sehingga menafsirkan seolah-olah dengan penetapan nilai limit sebesar Rp. 9.296.000.000,- (sembilan milyar dua ratus sembilan puluh enam juta rupiah) tersebut maka tertutup kemungkinan harga lelang akan lebih tinggi dari nilai limit tersebut, padahal nilai limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang sehingga masih terbuka kemungkinan



akan terjual dalam lelang dengan nilai yang lebih tinggi dari nilai yang ditetapkan dalam limit lelang ;

17.3. Bahwa jika Pelawan berkeinginan agar obyek Hak Tanggungan terjual dalam lelang dengan harga yang tinggi sesuai nilai pasar menurut kehendak Pelawan maka silahkan Pelawan mencari calon Pembeli untuk ikut sebagai peserta lelang dan kemudian membeli dengan harga sesuai keinginan Pelawan karena pelaksanaan lelang memang terbuka untuk umum dan sebelumnya juga diumumkan secara terbuka melalui koran ataupun media elektronik ;

17.4. Bahwa limit lelang yang ditetapkan atas obyek hak tanggungan sebesar Rp. 9.296.000.000,- (sembilan milyar dua ratus sembilan puluh enam juta rupiah) tersebut mengacu pada nilai likuidasi berdasarkan penilaian dari Kantor Jasa Penilai WAHYU, YASIR, PURNAMASARI DAN REKAN reff Surat Laporan Penilaian Properti No. 00101/2.0098-00/PI/07/0128/1/III/2021 Tanggal 04 Maret 2021 dan tidak mengacu pada penilaian tahun 2016 dari Kantor Penilai Januar Bey & Rekan sebagaimana didalilkan Pelawan dalam butir 19 Surat Perlawanan Pelawan ;

17.5. Bahwa harga/nilai limit yang ditetapkan berdasarkan pada laporan penilaian dari penilai dan/atau perusahaan penilai sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 ("PMK 27") dan bukan didasarkan pada Nilai Pasar sebagaimana dikehendaki Pelawan, untuk lebih jelas dapat dikutip ketentuan PMK 27 sebagai berikut:

Pasal 1 angka 28 PMK 27:

"Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual";

Pasal 44 ayat (1) PMK 27

"Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan :

a. Penilaian oleh Penilai; atau

b. Penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir";

Pasal 49 PMK 27



“Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi” ;

17.6.Keberatan Pelawan tentang penetapan limit lelang yang dianggap terlalu rendah tersebut sama sekali tidak beralasan menurut hukum dan tidak dapat dipertanggungjawabkan mengingat penentuan nilai limit telah sesuai ketentuan Pasal 49 PMK 27 yakni paling sedikit sesuai dengan nilai likuidasi sebagaimana telah dikutip pada butir 17.5. diatas dan dengan demikian acuan keberatan Pelawan pada Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 592/PDT/2013/PT.SBY Jo. Putusan Pengadilan Negeri Kediri No. 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr sangat tidak relevan untuk dijadikan pertimbangan dan harus ditolak ;

18. Bahwa berdasarkan uraian Terlawan I pada butir 17 tersebut diatas maka kiranya cukup beralasan hukum Terlawan I berkesimpulan bahwa Penetapan Limit Lelang dengan menggunakan Nilai Likuidasi **telah sesuai** dengan ketentuan Pasal 49 PMK 27 dan tidak merugikan Pelawan dan oleh karena itu dalil (posita) Perlawanan Pelawanan butir 18 sampai dengan butir 21 tidak layak untuk dipertimbangkan dan harus ditolak ;

Keadaan Mahar (Force Majeur) Akibat Pandemi Covid 19 Hanya Dijadikan Alasan Semu Oleh Pelawan Karena Faktanya Pelawan Memiliki Kemampuan Untuk Membayar Namun Dengan Sangat Sengaja Tidak Mau Membayar Kewajiban Kreditnya Kepada Terlawan I

19. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil (posita) Perlawanan Pelawan butir 22 sampai dengan butir 27 yang pada intinya menyatakan seolah-olah Terlawan I tidak memberikan toleransi pembayaran pelunasan fasilitas kredit dengan alasan keadaan kahar (*force majeure*) Pandemi Covid-19, berdasarkan alasan sebagai berikut :

19.1.Tidak benar Terlawan I tidak memberikan toleransi pembayaran fasilitas kredit kepada Debitur *in casu* Pelawan karena faktanya fasilitas kredit yang diterima debitur *in casu* Pelawan sejak tahun 2011 tersebut telah dilakukan restrukturisasi sebanyak 3 (tiga) kali yakni :



- (i) Restrukturisasi yang pertama berdasarkan Akta Perjanjian Perubahan (Addendum) No. 13 Tanggal 14 Agustus 2013, dibuat dihadapan Dr. Ir. Yohanes Wilion, S.E., S.H., M.M., Notaris di Jakarta Utara ;
- (ii) Resetrukturisasi yang kedua berdasarkan Akta Perjanjian Perubahan (Addendum) No.28 Tanggal 10 Desember 2014, dibuat dihadapan Dr.Ir. Yohanes Wilion, S.E., S.H., M.M., Notaris di Jakarta Utara ;
- (iii) Resetrukturisasi yang ketiga berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 43 Tanggal 14 Desember 2015, dibuat dihadapan Dr. Ir. Yohanes Wilion, S.E., S.H., M.M., Notaris di Jakarta Utara ;

19.2. Faktanya fasilitas kredit yang telah dinikmati debitur *in casu* Pelawan telah macet sejak bulan Januari tahun 2020 sedangkan permohonan lelang eksekusi atas obyek hak tanggungan baru diajukan pada bulan Maret tahun 2021 sehingga menimbulkan pertanyaan dari mana Pelawan berkesimpulan bahwa Terlawan I tidak memberikan toleransi pembayaran fasilitas kredit kepada Pelawan ? Jelas argumentasi itu sangat mengada-ngada dan tidak relevan untuk dipertimbangkan ;

19.3. Bahwa dalil (*posita*) Perlawanan Pelawan butir 7 sampai dengan butir 11 yang pada intinya Pelawan meminta keringanan dan menyatakan kesediaan untuk melunasi fasilitas kredit sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) dengan alasan kondisi pandemi *Covid-19* dan kemudian usulan penyelesaian meningkat dengan menyatakan kesediaan melunasi fasilitas kredit menjadi sebesar Rp. 8.150.000.000,- (delapan milyar seratus lima puluh juta rupiah) justru membuktikan secara terang benderang di forum peradilan ini bahwa Debitur *in casu* Pelawan sesungguhnya memiliki kemampuan untuk membayar namun dengan sengaja tidak mau membayar (sengaja memacetkan fasilitas kredit) dengan memanfaatkan kondisi pandemi *Covid-19* sebagai alasan dan perilaku tersebut tentunya secara hukum tidak dapat dibenarkan ;

19.4. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan Terlawan I pada butir 16.3. tersebut diatas bahwa sejak bulan Januari 2020, Pelawan telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperingatkan oleh Bank *in casu* Terlawan I agar segera menyelesaikan kewajiban kreditnya kepada Terlawan I namun Pelawan baru merespon peringatan tersebut pada bulan November 2020 padahal faktanya Pelawan memiliki kemampuan untuk membayar sebagaimana diakui sendiri dalam dalil butir 7 dan butir 11 Surat Perlawanan Pelawan dan dari fakta tersebut menimbulkan pertanyaan apakah layak Pelawan tidak dapat dikategorikan tidak cidera janji (wanprestasi) dengan berlindung dibalik kondisi *Covid-19* dan Ketentuan Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata ;

19.5. Bahwa jika kondisi wabah Pandemi *Covid-19* dijadikan dasar untuk menyatakan debitur tidak wanprestasi karena dianggap sebagai keadaan memaksa maka sangat terbuka kemungkinan industri perbankan dan/atau semua lembaga pembiayaan di Republik ini akan bangkrut ;

19.6. Bahwa alasan PT. Galanz Indonesia *in casu* Pelawan berada dalam keadaan memaksa karena wabah *Covid-19* sehingga dalam kondisi itu *vide* Pasal 1244 KUH Perdata dan Pasal 1245 KUH Perdata PT. Galanz Indonesia *in casu* Pelawan tidak dapat dikategorikan sebagai debitur wanprestasi adalah alasan yang sangat subyektif dan tidak dapat diterima oleh karena PT. Bank UOB Indonesia *in casu* Terlawan I selaku Kreditur tentunya terikat pada aturan yang menuntut penyelesaian kredit macet secara cepat untuk menjaga NPL (*Non Performing Loan*) sebagai salah satu indikator kesehatan aset pada bank ;

19.7. Bahwa selain itu, PT. Bank UOB Indonesia *in casu* Terlawan I selaku Kreditur sebagai bank umum juga berkewajiban membayar bunga kepada Nasabah Penyimpan Dana walaupun dalam kondisi wabah *Covid-19* sehingga menjadi tidak adil ketika Nasabah Debitur/Peminjam *in casu* Pelawan menjadikan kondisi *Covid-19* sebagai alasan untuk menyatakan tidak wanprestasi dan menghambat lelang eksekusi atas obyek hak tanggungan ;

20. Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan pada butir 19 (19.1 s.d 19.7) tersebut diatas maka tidaklah berlebihan Terlawan I berkesimpulan bahwa

Halaman 29 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst

Disclaimer

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



alasan Covid 19 dan Ketentuan Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata serta Putusan Mahkamah Agung RI No. 409 K/Sip/1083/1983 dalam Surat Perlawanan Pelawan secara hukum tidak patut dipertimbangkan dan oleh karena itu dalil (posita) butir 22 s.d butir 27 Surat Perlawanan Pelawan haruslah ditolak ;

Tidak Ada Alasan Hukum Untuk Mengabulkan Tuntutan Pelawan Tentang Putusan Provisi Serta Tuntutan Untuk Membebankan Biaya Perkara Kepada Para Terlawan

21. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Surat Perlawanan Pelawan butir 28 tentang permohonan Provisi, berdasarkan alasan sebagai berikut :

21.1. Bahwa dasar hukum pengaturan tentang Putusan Provisi dalam praktek mengacu pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) *Het Herziene Indlansch Reglement* ("HIR") dan Pasal 191 ayat (1) *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* ("RBg") yang menegaskan bahwa tuntutan provisi harus memenuhi syarat formil yakni :

- i. Memuat alasan diajukan tuntutan provisi termasuk urgensi dan relevansinya dengan gugatan pokok ;
- ii. Mengemukakan dengan jelas tindakan yang dimohonkan ;
- iii. Tindakan yang dimohonkan tidak boleh mengenai pokok perkara ;

21.2. Bahwa jika dicermati isi tuntutan Provisi dalam Surat Perlawanan Pelawan baik dalam Posita butir 28 maupun dalam Petitum Provisi butir 1 dan butir 2 terungkap dengan jelas bahwa tuntutan provisi tersebut tidak memiliki alasan yang urgen mengingat (i) Pelawan adalah debitur dan bukan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf c PMK 27 dan (ii) upaya lelang atas obyek hak tanggungan tersebut adalah dalam rangka pengembalian kewajiban kredit macet Pelawan kepada Terlawan I dan selain itu tuntutan provisi Pelawan tersebut juga sudah masuk dalam pokok perkara dimana upaya lelang adalah hak Terlawan I sesuai ketentuan hukum sehingga tidak patut ditunda-tunda ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21.3. Bahwa oleh karena tuntutan provisi yang diajukan Pelawan tidak memiliki alasan yang urgen dan telah memasuki pokok perkara maka tuntutan Provisi dalam Surat Perlawanan Pelawan baik dalam *Posita* butir 28 maupun dalam *Petitum* Provisi butir 1 dan butir 2 tersebut sama sekali tidak layak untuk dipertimbangkan dan harus ditolak, hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 279 K/Sip/1976 tanggal 5 Juli 1977 yang kaidahnya berbunyi sebagai berikut :

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

22. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan pada butir 21 (21.1 s.d 21.3) tersebut diatas maka tidaklah berlebihan Terlawan I berkesimpulan bahwa tuntutan provisi yang diajukan Pelawan dalam perkara ini tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) RBg dan oleh karena itu tuntutan provisi Pelawan tersebut menurut hukum harus ditolak ;

23. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan Terlawan I pada butir 1 hingga butir 21 tersebut diatas maka kiranya cukup beralasan hukum untuk menolak keseluruhan dalil (posita) maupun isi tuntutan (petitum) Surat Perlawanan Pelawan Tanggal 03 Mei 2021 dan oleh karena itu keseluruhan biaya yang timbul berkaitan dengan perkara ini patut dibebankan kepada Pelawan ;

24. Bahwa Terlawan I menolak dalil Perlawanan Pelawan selain dan selebihnya

MAKA

Berdasarkan hal-hal sebagaimana yang telah diuraikan pada butir 1 s.d butir 24 tersebut di atas, dengan ini Terlawan I mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut agar kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan Provisi yang diajukan Pelawan untuk seluruhnya ;

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya ;

Halaman 31 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.

POKOK PERKARA :

- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang beritikad tidak baik ;
- Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul sehubungan dengan perkara ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Perlawanan Pelawan tersebut Terlawan II memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan II;
2. Bahwa Terlawan II hanya akan menyampaikan dalil-dalil yang berkaitan langsung dengan kapasitas Terlawan II sebagai Instansi Pemerintah dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai pelaksana lelang, dan Terlawan II tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan perjanjian kredit antara Pelawan dengan Terlawan I;
3. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Pelawan angka 13 s.d. 17 halaman 6 dalam gugatannya yang pada intinya Pelawan mendalilkan lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan II terhadap objek sengketa berupa sebidang tanah seluas 150 m², berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5668/Kel. Mangga Dua Selatan a.n. Perseroan Terbatas GALANZ INDONESIA, yang terletak di Komplek Rukan Harco Mangga Dua , Jl. Mangga Dua Raya Blok C No.5-A, Kel. Mangga Dua, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat (untuk selanjutnya disebut objek sengketa) tidak melalui penetapan pengadilan dan oleh karenanya bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
4. Bahwa dalil Pelawan tersebut sangat mengada-ngada, karena hak untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari diutamakannya kedudukan yang dipunyai oleh

Halaman 32 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



Pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan yang tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan, yang berirah-irah "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sehingga tidak memerlukan lagi fiat eksekusi dari Pengadilan;

5. *Bahwa selain itu, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara a quo adalah guna memenuhi ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi "apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*
6. *Bahwa kemudian Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah";*
7. Bahwa berdasarkan dalil angka 3 s.d. 6 di atas, maka Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan II atas objek sengketa adalah sah, sesuai ketentuan perundang-undangan dan tidak dapat dibatalkan;
8. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Pelawan angka 18 s.d. 21 halaman 6 dan 7 dalam gugatannya yang pada intinya keberatan dengan nilai limit atas objek sengketa;
9. Bahwa Terlawan II tegaskan, yang mempunyai kewenangan dalam penentuan nilai limit adalah Pemohon Lelang, dimana dalam hal ini adalah Terlawan I, hal ini sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 13 ayat (1) poin f Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang), dimana Penjual bertanggung jawab terhadap kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;
10. Hal tersebut juga sesuai dengan Pasal 47 ayat (2) PMK Lelang yang

Halaman 33 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menetapkan bahwa Nilai Limit sebagaimana pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;

11. Bahwa terhadap nilai limit objek sengketa telah ditentukan oleh Terlawan I selaku Penjual/Pemohon Lelang melalui surat No. 21/RCM/07764 tanggal 3 Agustus 2021 dengan nilai limit yang ditetapkan adalah sebesar Rp. 9.296.000.000,-, dimana nilai limit tersebut ditetapkan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh KJPP Wahyu Yasir, Purnamasari & Rekan dengan Laporan Penilaian No. 00101/2.0098- 00/PI/07/0128/1/111/2021 tanggal 4 Maret 2021;
12. Bahwa berdasarkan dalil angka 9 s.d. 11 tersebut diatas, nilai limit sudah sesuai dengan penilaian oleh Penilai Publik, sehingga lelang atas objek sengketa tidak dapat dibatalkan;
13. Bahwa selanjutnya Terlawan II akan menjelaskan mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo* dimana telah dilaksanakan dua kali oleh Terlawan II;
14. Bahwa dikarenakan lelang pertama atas objek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 6 Mei 2021 tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP), maka Terlawan I kembali mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa dengan surat No. 21/RCM/07761 tanggal 3 Agustus 2021 perihal Permohonan Lelang Ulang atas nama PT Galanz Indonesia;
15. Bahwa bersamaan dengan permohonan lelang *a quo*, Terlawan I telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan Pasal 6 ayat 5 huruf a Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut Perdirjen Lelang);
16. Bahwa mengingat dokumen persyaratan lelang baik yang bersifat umum maupun khusus yang diajukan oleh Terlawan I sebagai Pemohon Lelang telah lengkap serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek

Halaman 34 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



lelang, maka Terlawan II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut.

Hal ini sesuai ketentuan Pasal 11 PMK Lelang, yang berbunyi;

"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang";

17. Bahwa kemudian Terlawan II menerbitkan surat No. S-5955/WKN.07/KNL.04/2021 tanggal 26 Agustus 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang, yang mana ditetapkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 29 September 2021 dengan jenis penawaran lelang melalui internet (*closed bidding*);
18. Bahwa sebagai tindak lanjut dari rencana pelaksanaan lelang tersebut, Terlawan I telah melakukan pengumuman pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tertanggal 31 Agustus 2021 dan pengumuman kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Koran Jakarta tanggal 15 September 2021;
19. Bahwa Terlawan I selaku Pemohon Lelang telah membuat Surat Pernyataan No. 21/RCM/07763 tanggal 3 Agustus 2021 yang pada intinya menyatakan Terlawan I selaku Kreditur bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan atau tuntutan pidana yang terkait dengan objek lelang;
20. Bahwa Terlawan II telah melaksanakan Lelang atas objek sengketa *a quo* pada tanggal 29 September 2021 dimana dalam pelaksanaan lelang *a quo* tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP);
21. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, telah diterbitkan Risalah Lelang No. 267/28/2021 tanggal 29 September 2021 sebagai akta autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna;
22. Bahwa Terlawan II dalam menerima dan melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa *a quo* berdasarkan Sertifikat Hak

Halaman 35 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan Peringkat Pertama No. 3206/2016 tanggal 9 November 2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 75/2016 tanggal 1 November 2016;

23. Bahwa Hak Tanggungan tersebut timbul karena adanya perjanjian kredit antara Pelawan selaku debitur dengan Terlawan I selaku kreditur, dengan Perjanjian Kredit No. 70 tanggal 15 Desember 2011 yang kemudian diubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 43 tanggal 14 Desember 2015, dengan jaminannya adalah objek sengketa;
24. Bahwa kemudian Pelawan tidak memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya (wanprestasi) sesuai jadwal waktu yang ditentukan kepada Terlawan I sehingga Terlawan I mengajukan permohonan lelang *a quo* kepada Terlawan II;
25. Bahwa hak untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari diutamakannya kedudukan yang dimiliki oleh Pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan yang tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan, yang berirah-irah "*Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*";
26. *Bahwa selain itu, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara a quo adalah guna memenuhi ketentuan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi "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";*
27. Bahwa selain itu, terhadap objek sengketa *a quo* telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat dengan nomor SKPT No.215/IV/JP/2021 tanggal 23 April 2021, yang di dalam SKPT tersebut terdapat catatan:
Hak Tanggungan Nomor 3206/2016, Peringkat I (pertama), atas nama Perseroan Terbatas PT BANK UOB INDONESIA berkedudukan dan

Halaman 36 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkantor pusat di Jakarta Pusat, Akta PPAT R. SURYAWAN BUDI PRASETIYANTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Tanggal 01-11-2016 Nomor 75/2016;

28. Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas, maka telah terbukti dan tidak terbantah lagi bahwa proses pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Terlawan II atas permohonan dari Terlawan I telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang- Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) *jis*. PMK Lelang dan Perdirjen Lelang;
29. Bahwa oleh karenanya, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan II mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat, serta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.*" Jadi dengan demikian Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Primair

1. Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 29 September 2021 dan produk hukum Risalah Lelang No. 267/28/2021 adalah sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Sekunder

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain,

Halaman 37 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa Pelawan telah mengajukan replik dan Terlawan I dan Terlawan II telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Pelawan untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1	P-1A	Akta Perjanjian Kredit Nomor 70 tanggal 15 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Dr. Ir Yohanes Wilion, S.E., S.H., MM. notaris yang berkedudukan di Jakarta ;
2	P-1B	Akta Perjanjian Kredit No. 43, tanggal 14 Desember 2015, yang dibuat di hadapan Notaris Dr. Ir Yohanes Wilion, S.E., S.H., MM, notaris yang berkedudukan di Jakarta;
3	P-2	Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5668/Kel. Mangga Dua Selatan;
4	P-3	Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 75, tanggal 1 November 2016, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah R. Suryawan Budi Prasetyanto, S.H., M.Kn.;
5	P-4	Surat Pelawan kepada Terlawan I tertanggal 20 November 2020;
6	P-5	Surat Pelawan kepada Terlawan I tertanggal 23 Maret 2021;
7	P-6	Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-599/WKN.07/KNL.04/2021 tanggal 1 April 2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV (Terlawan II);
8	P-7	Surat No. 21/RCM/01978 tanggal 9 Maret 2021 perihal permohonan lelang <i>parate executie</i> debitur atas nama Galanz Indonesia, PT yang dikeluarkan oleh Terlawan I kepada Terlawan II;
9	P-8	Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia, Edisi 2007 tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, halaman 90-92 ;
10	P-9	Laporan Penilaian No. Y&R/UM/YDS/AV/CL-UOB/16/0722 tanggal 27 Juli 2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Yanuar Bey & Rekan ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pelawan tersebut telah dimateraikan secukupnya, dan telah dicocokkan dengan pembandingnya di persidangan, bukti surat P-1.A, P-1.B , P-4, P-8, fotokopi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat P-2, P-3, P-5, P-6, P-7 dan P-9 , berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Terlawan I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1.	T.I – 1	Perjanjian Kredit Nomor 70 Tanggal 15 – 12 – 2011, dibuat dihadapan Dr. Ir. Yohanes Wilion, S.E., S.H., M.M., Notaris di Jakarta;
2.	T.I – 2	Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Komersial PT. Bank UOB Buana;
3.	T.I – 3	Perjanjian Perubahan (Addendum) Nomor: 13 Tanggal 14 – 08 - 2013 dibuat dihadapan Dr. Ir. Yohanes Wilion, S.E., S.H., M.M., Notaris di Jakarta;
4.	T.I – 4	Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 28 Tanggal 10 – 12 – 2014, dibuat dihadapan Dr. Ir. Yohanes Wilion, S.E., S.H., M.M., Notaris di Jakarta;
5.	T.I – 5	Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 43 Tanggal 14 – 12 – 2015 dibuat dihadapan Dr. Ir. Yohanes Wilion, S.E., S.H., M.M., Notaris di Jakarta;
6.	T.I – 6	Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5668/Kel.Mangga Dua Selatan, Tanggal 11-10-2016 seluas 150 M2 <i>juncto</i> Surat Ukur No. 00222/Mangga Dua Selatan/2016 Tanggal 23 – 06 – 2016, tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. Galanz Indonesia;
7.	T.I – 7	Sertipikat Hak Tanggungan No. 3206/2016 Tanggal 09 – 11 – 2016 <i>juncto</i> . Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 75/2016 Tanggal 01 November 2016 dibuat dihadapan R. R. Suryawan Budi Prasetyanto, S.H., M.Kn., PPAT di Jakarta Pusat;
8.	T.I – 8	Surat Peringatan Pertama PT. Bank UOB Indonesia No. 20/RCM/00181 Tanggal 07 Januari 2020 ditujukan kepada PT. Galanz Indonesia;
9.	T.I – 9	Surat Peringatan Kedua PT. Bank UOB Indonesia No. 20/RCM/01601 Tanggal 23 Januari 2020 ditujukan kepada PT. Galanz Indonesia;
10.	T.I – 10	Surat Peringatan Ketiga PT. Bank UOB Indonesia No. 20/RCM/02143 Tanggal 06 Februari 2020 ditujukan kepada PT. Galanz Indonesia;
11.	T.I – 11	Surat Peringatan Terakhir PT. Bank UOB Indonesia No.

Halaman 39 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		20/RCM/07253 Tanggal 10 Agustus 2020 ditujukan kepada PT. Galanz Indonesia;
12.	T.I – 12	Laporan Penilaian Properti dari KANTOR JASA PENILAI PUBLIK WAHYU, YASIR, PURNAMASARI DAN REKAN, No Laporan: 00101/2.0098-00/PI/07/0128/1/III/2021 Tanggal 04 Maret 2021;
13.	T.I – 13	Surat PT. Bank UOB Indonesia No. 21/RCM/01978 Tanggal 09 Maret 2021 ditujukan kepada KPKNL Jakarta IV Perihal : Permohonan Lelang <i>Parate Excutie</i> Debitur atas nama PT. Galanz Indonesia;
14.	T.I – 14	Surat PT. Bank UOB Indonesia No. 21/RCM/01979 Tanggal 09 Maret 2021 ditujukan kepada KPKNL Jakarta IV Perihal : Rincian Hutang Debitur atas nama PT. Galanz Indonesia;
15.	T.I – 15	Surat PT. Bank UOB Indonesia No. 21/RCM/01981 Tanggal 09 Maret 2021 ditujukan kepada KPKNL Jakarta IV Perihal : Pernyataan Harga Limit Lelang & Pernyataan Appraisal Jaminan Debitur atas nama PT. Galanz Indonesia;
16.	T.I – 16	Surat PT. Bank UOB Indonesia No. 21/RCM/03043 dan No. 21/RCM/03044 tertanggal 13 April 2021 ditujukan kepada PT. Galanz Indonesia, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan Debitur PT. Bank UOB Indonesia atas nama PT. Galanz Indonesia;
17.	T.I – 17	Surat PT. Bank UOB Indonesia No. 21/RCM/06500, dan No. 21/RCM/06499 Tanggal 28 Juni 2021 ditujukan kepada PT. Galanz Indonesia, Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan Debitur PT. Bank UOB Indonesia atas nama PT. Galanz Indonesia;
18.	T.I – 18	Surat PT. Bank UOB Indonesia No. 21/RCM/09184 dan No. 21/RCM/09183 Tanggal 02 September 2021 ditujukan kepada PT. Galanz Indonesia Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan Debitur PT. Bank UOB Indonesia atas nama PT. Galanz Indonesia;
19.	T. I – 19	Surat PT. Bank UOB Indonesia No. 21/RCM/12948 dan No. 21/RCM/12947 Tanggal 02 Desember 2021 ditujukan kepada PT. Galanz Indonesia, Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan Debitur PT. Bank UOB Indonesia atas nama PT. Galanz Indonesia;
20.	T.I – 20	Surat PT. Bank UOB Indonesia No.21/RCM/03193 Tanggal 15 April 2021 ditujukan kepada PT. Galanz Indonesia Perihal : Persetujuan Penyelesaian Kredit Bermasalah

Halaman 40 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Debitur KC. Gajah Mada atas nama PT. Galanz Indonesia No Rekening 410-300-462-9;
21.	T.I – 21	Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Koran Harian Terbit Tanggal 22 April 2021
22.	T.1 – 22	Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Koran Harian Terbit Tanggal 15 September 2021;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Terlawan I tersebut telah dimateraikan secukupnya, dan telah dicocokkan dengan pembandingnya di persidangan, bukti surat T.1-1, T.1-3 sampai dengan T.1-7, T.1-23, dan T.1-24, fotokopi sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat T.1-2, sampai dengan T.1-21, berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Terlawan II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1.	TII-1	Surat Permohonan Lelang No. 21/RCM/07761 tanggal 3 Agustus 2021 perihal Permohonan Lelang Ulang atas nama PT Galanz Indonesia;
2.	TII-2	Perjanjian Kredit No. 70 tanggal 15 Desember 2011;
3.	TII-3	Perubahan Perjanjian Kredit No. 43 tanggal 14 Desember 2015;
4.	TII-4	Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5668/Kel. Mangga Dua Selatan a.n. Perseroan Terbatas GALANZ INDONESIA;
5.	TII-5	Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 75/2016 tanggal 1 November 2016;
6.	TII-6	Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 3206/2016 tanggal 9 November 2016;
7.	TII-7	Surat No. 21/RCM/07764 tanggal 3 Agustus 2021;
8.	TII-8	Laporan Penilaian No. 00101/2.0098-00/PI/07/0128/1/III/2021 tanggal 4 Maret 2021;
9.	TII-9	Surat Kepala KPKNL Jakarta IV No. S-5955/WKN.07/KNL.04/2021 tanggal 26 Agustus 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang;
10.	TII-10	Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 31 Agustus 2021;
11.	TII-11	Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Koran Jakarta tanggal 15 September 2021;
12.	TII-12	Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 215/IV/JP/2021 tanggal 23 April 2021;

Halaman 41 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13.	TII-13	Risalah Lelang No. 267/28/2021 tanggal 29 September 2021;
-----	--------	---

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Terlawan II tersebut telah dimateraikan secukupnya, dan telah dicocokkan dengan pembandingnya di persidangan, bukti surat T.II -1, T.II-7, T.II-9 dan T.II-13, fotokopi sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat T.II-2 sampai dengan T.II-6, T.II- 8, T.II-10, T.II-11 dan T.II-12, berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan saksi maupun ahli meskipun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim :

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 16 Maret 2022;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa dalam gugatan perlawanan dan petitumnya Pelawan ada memohonkan kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan dalam provisional yaitu :

Untuk menunda proses lelang eksekusi hak tanggungan atas SHGB No. 5668, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa suatu gugatan disamping memuat petitum yang mengenai pokok perkara juga dapat mengajukan petitum berupa tuntutan secara provisi, agar sebelum putusan tentang pokok perkara diambil oleh Majelis Hakim, memutus tindakan-tindakan sementara yang perlu dan relevan akan tetapi tidak terdapat komplikasi jika putusan telah berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa suatu tuntutan provisi harus memenuhi syarat formil, yakni:

1. Memuat alasan diajukan tuntutan provisi termasuk urgensi dan relevansinya dengan gugatan pokok;

Halaman 42 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara yang dimohonkan;
3. Tindakan yang dimohonkan tidak boleh mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan mempelajari dengan cermat dalil-dalil gugatan perlawanan pelawan dalam surat gugatannya, Majelis Hakim tidak melihat adanya uraian dalil-dalil gugatan yang menyangkut dan mengenai urgensi suatu tindakan sementara yang harus diputus dalam suatu putusan provisional sebagaimana dimaksud dalam undang-undang, selain daripada hal tersebut bahwa ternyata tindakan yang diminta menunda proses lelang eksekusi hak tanggungan atas SHGB No. 5668, bukan termasuk Tindakan yang mendesak, disamping itu obyek tersebut menjadi pokok persengketaan dalam perkara ini, oleh karenanya selama pemeriksaan perkara ini tidak dibuat suatu putusan mengenai permohonan provisi tersebut dan sekaligus diputus dengan putusan akhir dalam pokok perkara ini, maka permohonan provisi seperti tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Terlawan I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Perlawanan Pelawan Tidak Jelas Atau Kabur (*Obscuur Libel*) Oleh Karena Mencampur Adukan Materi Dan/Atau Dalil (*Posita*) Maupun Isi Tuntutan (*Petitum*) Yang Masuk Dalam Ranah Perlawanan Dengan Materi Dan/Atau Dalil (*Posita*) Maupun Isi Tuntutan (*Petitum*) Yang Masuk Dalam Materi Gugatan Biasa;
2. Perlawanan Pelawan *Diskualifikasi In Person* Oleh Karena Pelawan Tidak Memiliki *Persona Standi In Judicio* Dalam Mengajukan Upaya Perlawanan Karena Menurut Ketentuan PMK 27 Upaya Perlawanan Hanya Mungkin Dilakukan Oleh Pihak Lain (Pihak Ketiga) Dan Bukan Oleh Debitur Atau pun Penjamin/Pemberi Jaminan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan Terlawan I tersebut diatas Pelawan dalam repliknya membantah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan sudah tepat dalam mengajukan upaya hukum perlawanan, oleh karena Pelawan dalam perkara *a quo*, mempermasalahkan proses eksekusi lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5668/Kel. Mangga Dua Selatan ("SHGB No. 5668").

Halaman 43 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



Sehubungan dengan upaya hukum perlawanan atas eksekusi lelang hak tanggungan, Putusan Mahkamah Agung No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 menyatakan bahwa pihak yang berkeberatan atas dilaksanakannya pelelangan barang, harus diajukan dalam bentuk bantahan/perlawanan terhadap eksekusi, dan bukan melalui gugatan biasa;

2. Bahwa dokumen perlawanan yang diajukan Pelawan melalui aplikasi *e-court* sudah sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, yang mana Pelawan dalam merumuskan perlawanannya sudah memenuhi kaidah penulisan gugatan, yakni kesesuaian antara posita dan petitum;
3. Pelawan telah menguraikan dengan jelas kedudukan hukum Pelawan selaku pemilik dari SHGB No. 5668 dan juga sebagai debitur serta pemberi hak tanggungan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 70 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 43 dan APHT No. 75/2016. Sehingga atas dasar hubungan hukum tersebut, Pelawan memiliki kepentingan untuk melakukan upaya hukum terhadap proses eksekusi atas SHGB No. 5668.

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

1. Eksepsi gugatan perlawanan Tidak Jelas Atau Kabur (*Obscuur Libel*) :
Mengenai eksepsi gugatan/perlawanan kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*) karena mencampur adukan materi dan/atau dalil (*posita*) maupun isi tuntutan (*petitum*) yang masuk dalam ranah perlawanan dengan materi dan/atau dalil (*posita*) maupun isi tuntutan (*petitum*) yang masuk dalam materi gugatan biasa, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut bahwa suatu gugatan ataupun perlawanan harus memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara :
 1. Penggugat dengan materi dan atau obyek yang disengketakan, dan
 2. Antara penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau obyek sengketa;
 3. Tidak ada pertentangan antara posita dan petitum.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan masing-masing sebagai berikut :

Ad. 1. Hubungan Penggugat/Pelawan dengan materi atau obyek yang disengketakan :

Halaman 44 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



Menimbang, bahwa dalam posita gugatan angka 4 (empat) sampai dengan posita angka 5 (lima) didalilkan oleh Pelawan sebagai berikut :

4. *Pelawan adalah badan hukum perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang dalam hal ini adalah debitur dari Terlawan I. Sebagai debitur, Pelawan meminjam fasilitas kredit dari Terlawan I mulanya sebesar Rp 7.000.000.000,- (tujuh miliar rupiah), berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 70, tanggal 15 Desember 2011 ("**Akta Perjanjian Kredit No. 70**"), yang kemudian terakhir kali diubah dengan Akta Perjanjian Kredit No. 43, tanggal 14 Desember 2015 ("**Akta Perjanjian Kredit No. 43**"), yang keduanya dibuat oleh Turut Terlawan I, Notaris yang berkedudukan di Jakarta Utara, dengan jangka waktu pelunasan 5 (lima) tahun, dimana pinjaman Pelawan kepada Terlawan I senilai Rp. 9.000.000.000,- (sembilan miliar Rupiah). Berdasarkan Pasal 1 huruf a Akta Perjanjian Kredit No. 70, fasilitas kredit tersebut digunakan sebagai modal kerja Pelawan.*
5. *Sebagai jaminan atas pelunasan fasilitas kreditur sebut di atas, Pelawan memberikan jaminan kepada Terlawan berupa jaminan kebendaan dan jaminan perorangan sebagai berikut:*
 - a. *Sebidang tanah dan bangunan milik Pelawan seluas 150 M² (seratus lima puluh meter persegi) dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5668/Kel. Mangga Dua Selatan, yang berlokasi di Komplek Rumah Kantor Harco Mangga Dua, Jl. Mangga Dua Raya, Blok C, No. 5 A, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat ("**SHGB No. 5668**"), dengan batas-batas sebagaimana yang tercantum dalam Surat Ukur Nomor 00222/Mangga Dua Selatan/2016 tanggal 23 Juni 2016. Sebidang tanah dan bangunan tersebut di atas dijaminan kepada Terlawan I berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 75, tanggal 1 Nopember 2016 ("**APHT No. 75/2016**"), yang dibuat di hadapan Turut Terlawan II, selaku pejabat pembuat akta tanah di Jakarta Pusat; dan*
 - b. *Jaminan perseorangan (personal guarantee) yang diberikan oleh Nyonya Erlyn Sutanto.*

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa materi daripada Perlawanan ini adalah hutang piutang antara Penggugat dengan Terlawan I sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 70, tanggal 15 Desember 2011



sebesar Rp 7.000.000.000,- (tujuh miliar rupiah Rupiah), dan Pelawan selaku debitur telah menyerahkan jaminannya berupa sertifikat hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5668/Kel. Mangga Dua Selatan yang berlokasi di Komplek Rumah Kantor Harco Mangga Dua, Jl. Mangga Dua Raya, Blok C, No. 5 A, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, dengan demikian dalam gugatan perlawanan tersebut sudah memuat penegasan hubungan hukum Pelawan dengan obyek sengketa, yang mendalilkan bahwa Pelawan adalah Pemilik dari obyek sengketa;

Ad. 2. Antara Penggugat/Pelawan dengan Tergugat/Terlawan berkaitan dengan materi atau obyek sengketa;

Bahwa dalam posita gugatan angka 6 (enam), angka 13 (tigabelas) telah diuraikan dengan jelas hubungan antara Pelawan dengan Para Terlawan sebagai berikut :

6. *Bahwa pada tanggal 10 Agustus 2020, Terlawan I mengirimkan surat peringatan terakhir kepada Pelawan yang menyatakan Pelawan harus membayar pelunasan fasilitas kredit kepada Terlawan I sebesar Rp 10.459.046.148,- (sepuluh miliar empat ratus lima puluh sembilan juta empat puluh enam ribu seratus empat puluh delapan Rupiah), paling lambat 14 (empat belas) hari setelah tanggal peringatan terakhir tersebut.*

13. *Bahwa berdasarkan surat Terlawan II No. S-599/WKN.07/KNL.04/2021 tanggal 1 April 2021, Terlawan II dan Terlawan I secara **SEPIHAK** melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan SHGB 5568 yang merupakan aset dari Pelawan, tanpa ada nya penetapan eksekusi dari pengadilan.*

Dengan demikian hubungan hukum Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II sudah didalilkan oleh Pelawan bahwa Terlawan I adalah sebagai Kreditor, sedangkan Terlawan II adalah pihak yang melakukan pelelangan atas obyek jaminan milik Pelawan karena Pelawan tidak lagi dapat membayar anggsurannya;

Ad. 3. Tidak ada pertentangan antara posita dan petitum;



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim cermati dengan seksama gugatan perlawanan dari Pelawan antara posita dengan petitum telah bersesuaian;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan/perlawanan kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*) karena mencampur adukan materi dan/atau dalil (*posita*) maupun isi tuntutan (*petitum*) yang masuk dalam ranah perlawanan dengan materi dan/atau dalil (*posita*) maupun isi tuntutan (*petitum*) yang masuk dalam materi gugatan biasa, menurut Majelis Hakim bahwa antara gugatan biasa dengan gugatan perlawanan pada prinsipnya adalah sama, hanya perlawanan khusus ditujukan untuk upaya hukum pihak termohon eksekusi, atau pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas obyek yang dieksekusi;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas gugatan perlawanan yang diajukan Pelawan tidak termasuk dalam gugatan/perlawanan kabur. Sedangkan mengenai benar atau tidaknya dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan akan dibuktikan dalam pokok perkara.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi mengenai gugatan kabur atau obscuur libel haruslah ditolak;

2. Perlawanan Pelawan *Diskualifikasi In Person* Oleh Karena Pelawan Tidak Memiliki *Persona Standi In Judicio* Dalam Mengajukan Upaya Perlawanan Karena Menurut Ketentuan PMK 27 Upaya Perlawanan Hanya Mungkin Dilakukan Oleh Pihak Lain (Pihak Ketiga) Dan Bukan Oleh Debitur Atau pun Penjamin/Pemberi Jaminan, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa gugatan perlawanan diatur dalam pasal 207 HIR dan pasal 196 ayat (6) jo pasal 208 HIR , yang masing-masing diatur sebagai berikut :

"Perlawan pihak / partij verzet berdasarkan Pasal 207 HIR hanya dapat diajukan dengan alasan bahwa Pelawan sudah memenuhi kewajibannya sesuai amar putusan atau apabila terjadi kesalahan dalam prosedur penyitaan, misalnya kelebihan luas objek yang disita, vide Pasal 197 HIR.

Perlawanan pihak ketiga / derden verzet, berdasarkan Pasal 195 ayat (6) jo. Pasal 208 HIR, hanya dapat diajukan karena alasan kepemilikan (HM, HGB, HGU,HP dan Gadai tanah)".

Berdasarkan kedua ketentuan tersebut maka perlawanan dapat juga diajukan oleh pihak / partij verzet, sebagaimana dalil perlawanan pelawan yang menyatakan bahwa pelawan adalah pemilik dari obyek sengketa yang telah dilakukan pelelangan oleh Terlawan II atas permintaan dari Terlawan I, sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan ketentuan Pasal 207 HIR Pelawan mempunyai *Persona Standi In Judicio*, sehingga eksepsi mengenai Pelawan *Diskualifikasi In Person* Oleh Karena Pelawan Tidak Memiliki *Persona Standi In Judicio* Dalam Mengajukan Upaya Perlawanan, harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan pertimbangan tersebut diatas maka seluruh eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Pelawan yang pada pokoknya adalah mengenai proses lelang eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5668/Kel. Mangga Dua Selatan, yang berlokasi di Komplek Rumah Kantor Harco Mangga Dua, Jl. Mangga Dua Raya, Blok C, No. 5 A, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, telah bertentangan dengan prosedur lelang eksekusi hak tanggungan sehingga memohon untuk dibatalkan;

Menimbang bahwa Terlawan I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Adalah Merupakan Hak Bank *In Casu* Terlawan I Yang Diberikan UUHT Dalam Rangka Pengembalian Fasilitas Kredit Yang Tidak Sanggup Dibayar Kembali Oleh Debitur *In Casu* Pelawan Dan Upaya Lelang Tersebut Telah Sesuai dengan Amanat Undang-Undang Hak Tanggungan Serta Peraturan Menteri Keuangan;
- Permintaan Keringanan Pembayaran Kredit Oleh Pelawan Kepada Terlawan I Tidak Dapat Dijadikan Alasan Untuk Menunda Dan/Atau Menyatakan Batal Proses Lelang Atas Obyek Hak Tanggungan Yang Sedang Berjalan;
- Sejak Berlakunya UUHT, Lelang Eksekusi Atas Obyek Hak Tanggungan Tidak Harus Melalui Penetapan Pengadilan Akan Tetapi Ada Pilihan Untuk Langsung Diajukan Kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Sehingga Tidak Memerlukan Teguran (Aanmaning) Dari Pengadilan Dan Cukup Dengan Surat Peringatan Dari Bank;
- Penetapan Limit Lelang Dengan Menggunakan Nilai Likuidasi Telah Sesuai Ketentuan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27") Dan

Halaman 48 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tidak Merugikan Pelawan;

- Keadaan Kahar (*Force Majeur*) Akibat Pandemi Covid 19 hanya dijadikan alasan semu oleh pelawan karena faktanya pelawan memiliki kemampuan untuk membayar namun dengan sangat sengaja tidak mau membayar kewajiban kreditnya kepada Terlawan I;

Menimbang bahwa **Terlawan II** dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- bahwa proses pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Terlawan II atas permohonan dari Terlawan I telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) *jls.* PMK Lelang dan Perdirjen Lelang;
- Pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan II mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat, serta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.*" Jadi dengan demikian Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Pelawan meminjam fasilitas kredit dari Terlawan I mulanya sebesar Rp 7.000.000.000,- (tujuh miliar rupiah Rupiah), berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 70, tanggal 15 Desember 2011, yang kemudian terakhir kali diubah dengan Akta Perjanjian Kredit No. 43, tanggal 14 Desember 2015, yang keduanya dibuat oleh Turut Terlawan I, Notaris yang berkedudukan di Jakarta Utara, dengan jangka waktu pelunasan 5 (lima) tahun, dimana pinjaman Pelawan kepada Terlawan I senilai Rp. 9.000.000.000,- (sembilan miliar Rupiah) (vide bukti P-1A dan P-1B, bukti T.I – 1 sampai dengan T.I-5, bukti T.II-2 dan bukti T.II-3);

Halaman 49 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagai jaminan atas pelunasan fasilitas kreditur sebut di atas, Pelawan memberikan jaminan kepada Terlawan I berupa jaminan kebendaan dan jaminan perorangan sebagai berikut:
 - a. Sebidang tanah dan bangunan milik Pelawan seluas 150 M² (seratus lima puluh meter persegi) dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5668/Kel. Mangga Dua Selatan, yang berlokasi di Komplek Rumah Kantor Harco Mangga Dua, Jl. Mangga Dua Raya, Blok C, No. 5 A, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat ("SHGB No. 5668"), dengan batas-batas sebagaimana yang tercantum dalam Surat Ukur Nomor 00222/Mangga Dua Selatan/2016 tanggal 23 Juni 2016. yang kemudian diikat dan/atau dipasang Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 3206 Tanggal 09 -11 – 2016 (vide bukti P-2 dan bukti P-3, bukti T.I-6 dan T.I-7, bukti TII-4, bukti TII-5 dan bukti TII-6);
 - b. Jaminan perseorangan (*personal guarantee*) yang diberikan oleh Nyonya Erlyn Sutanto;
- Bahwa sejak bulan Januari tahun 2020 Debitur *in casu* Pelawan telah menunggak pembayaran kewajiban kreditnya kepada Terlawan I dan oleh karena itu Terlawan I telah menyampaikan surat surat peringatan kepada Debitur *in casu* Pelawan yakni
 - I. Surat Peringatan Pertama No. 20/RCM/00181 Tanggal 7 Januari 2020;
 - II. Surat Peringatan Kedua No. 20/RCM/01601 Tanggal 23 Januari 2020;
 - III. Surat Peringatan Ketiga No. 20/RCM/02143 Tanggal 06 Februari 2020;
 - IV. Surat Peringatan Terakhir No.20/RCM/07253 Tanggal 10 Agustus 2020;
(vide bukti T.I-8 sampai dengan TI-11)
- Bahwa Terlawan I selaku Pemegang Hak Tanggungan telah mengajukan permohonan lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Terlawan II (vide P-6, dan bukti T.I – 13)
- Bahwa Terlawan II telah melaksanakan Lelang atas objek sengketa *a quo* pada tanggal 29 September 2021 dengan hasil Tidak Ada Penawaran (TAP). kemudian diterbitkan Risalah Lelang No. 267/28/2021 tanggal 29 September 2021 (vide P-7, bukti T.I-21, T.I-22)

Halaman 50 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah sebagai berikut :

Apakah benar proses pelelangan atas obyek jaminan yaitu Sebidang tanah dan bangunan milik Pelawan seluas 150 M² (seratus lima puluh meter persegi) dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5668/Kel. Mangga Dua Selatan, yang berlokasi di Komplek Rumah Kantor Harco Mangga Dua, Jl. Mangga Dua Raya, Blok C, No. 5 A, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, yang dilaksanakan oleh Terlawan II atas permintaan Terlawan I, bertentangan dengan prosedur lelang eksekusi hak tanggungan;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Pelawan disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Pelawan berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatan perlawanannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan perlawanannya pelawan mendalilkan bahwa atas surat-surat tegoran yang diberikan oleh Terlawan I, terjadi pertemuan antara Pelawan dan Terlawan I pada tanggal 16 Maret 2021, untuk membahas permasalahan penyelesaian fasilitas kredit sebagai mana yang dituntut oleh Terlawan I berdasarkan surat peringatan terakhir tanggal 20 Nopember 2020. Dalam pertemuan tersebut, Pelawan tetap meminta keringanan penyelesaian pembayaran fasilitas kredit kepada Terlawan I, namun Terlawan I tetap tidak menyepakati tawaran dari Pelawan. Pelawan juga menyampaikan surat kepada Terlawan I tertanggal 23 Maret 2021, yang menjelaskan bahwa Pelawan bersedia untuk melunasi fasilitas kredit yang semula sebesar Rp 7.000.000.000,- (tujuh miliar Rupiah) dan tawaran kedua sebesar Rp 8.150.000.000,- (delapan miliar seratus lima puluh juta Rupiah) sebagaimana bukti P-4 dan P-5;

Menimbang, bahwa terhadap tawaran Pelawan tersebut Terlawan mengajukan bukti T.I-20 yaitu Surat PT. Bank UOB Indonesia No.21/RCM/03193 Tanggal 15 April 2021 ditujukan kepada PT. Galanz Indonesia Perihal : Persetujuan Penyelesaian Kredit Bermasalah Debitur KC. Gajah Mada atas nama PT. Galanz Indonesia No Rekening 410-300-462-9, dengan penjelasan bahwa dalam rangka menanggapi surat Pelawan kepada Terlawan I tertanggal 20 November 2020 (Bukti P-4) dan surat Pelawan kepada Terlawan I tanggal 23 Maret 2021 (Bukti P-5) maka Terlawan I telah beritikad baik untuk memberikan solusi penyelesaian dan/ atau pelunasan fasilitas kredit rekening koran debitur in casu pelawan dengan cara melakukan pembayaran



untuk pelunasan fasilitas kredit rekening koran sebesar Rp. 8.600.000.000, (delapan milyar enam ratus juta rupiah) dengan jangka waktu pelunasan paling lambat pada tanggal 27 April 2021. Namun pada kenyataannya sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan tersebut debitur in casu Pelawan tetap tidak melakukan pelunasan kewajibannya.

Menimbang, bahwa terhadap keinginan Pelawan untuk menyelesaikan permasalahan kredit macet dengan menawarkan pelunasan fasilitas kredit sebesar Rp 8.150.000.000,- (delapan miliar seratus lima puluh juta rupiah) yang ternyata tidak diterima oleh Terlawan I sebagai kreditor, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap adanya tawaran penyelesaian pelunasan fasilitas kredit dari pelawan kepada Terlawan I, bahwa untuk menerima atau menolak tawaran merupakan sepenuhnya kewenangan dari Terlawan I sebagai kreditor, dengan konsekuensi logis yang apabila tawaran tersebut ditolak oleh Terlawan I selaku kreditor maka Terlawan I selaku kreditor dapat mengajukan pelelangan atas obyek jaminan fasilitas kredit yang diberikan oleh Pelawan selaku Debitor dalam rangka pelunasan kredit oleh Pelawan selaku debitor karena pada hakekatnya fungsi obyek jaminan adalah untuk pelunasan kredit apabila debitur wanprestasi;

Menimbang, bahwa Pelawan juga mendalilkan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan II dan Terlawan I adalah batal karena lelang eksekusi dilakukan tidak melalui penetapan pengadilan;

Menimbang, bahwa terhdap dalil tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan, bahwa berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan :

"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";

Menimbang, bahwa berdasarkan Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia, Edisi 2007, tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, halaman 90-92 menentukan bahwa eksekusi hak tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap,

Menimbang, bahwa berdasarkan kedua ketentuan tersebut diatas kreditor pemegang hak tanggungan dapat memilih ketentuan mana yang dipakai untuk mengajukan pelelangan atas obyek jaminan milik debitor, apakah memakai kewenangannya sendiri untuk melakukan penjualan obyek jaminan

Halaman 52 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana ketentuan pasal 6 UUHT atau mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri dimana obyek jaminan itu berada, sehingga menurut Majelis Hakim dalam perkara aquo Terlawan I telah mengajukan permohonan lelang atas obyek jaminan milik Pelawan kepada Terlawan II, yang artinya Terlawan I telah menggunakan haknya selaku pemegang hak tanggungan sesuai dengan ketentuan pasal 6 UUHT sebagai perwujudan dari diutamakannya kedudukan yang dipunyai oleh Terlawan I sebagai Pemegang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil Pelawan yang menyatakan bahwa lelang eksekusi tidak dilakukan sesuai dengan prosedur, penetapan nilai limit dengan menggunakan nilai likuidasi oleh Terlawan I dan Terlawan II juga telah melanggar hak dari Pelawan untuk mendapatkan nilai maksimal dari lelang tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal 6 UUHT yang menentukan *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*, berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan *Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai Jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang*.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I – 13 dan TII-1 yaitu Surat PT. Bank UOB Indonesia No. 21/RCM/01978 Tanggal 09 Maret 2021 ditujukan kepada KPKNL Jakarta IV Perihal : Permohonan Lelang *Parate Excutie* Debitur atas nama PT. Galanz Indonesia, bukti TII-2 yaitu Perjanjian Kredit No. 70 tanggal 15 Desember 2011, bukti TII-3 yaitu Surat PT. Bank UOB Indonesia No. 21/RCM/01978 Tanggal 09 Maret 2021 ditujukan kepada KPKNL Jakarta IV Perihal : Permohonan Lelang *Parate Excutie* Debitur atas nama PT. Galanz Indonesia, bukti TII-4 yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5668/Kel. Mangga Dua Selatan a.n. Perseroan Terbatas Galanz Indonesia, bukti TII-5 yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 75/2016 tanggal 1 November 2016, bukti TII-6

yaitu Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 3206/2016 tanggal 9 November 2016, bukti-bukti tersebut membuktikan bahwa Terlawan I sebagai

Halaman 53 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst

Disclaimer

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

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



pemohon lelang / penjual telah mengajukan permohonan lelang secara tertulis dan melengkapi dokumen-dokumen sebagai persyaratan lelang;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan nilai limit lelang, berdasarkan ketentuan Pasal 47 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan:

- (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.
- (2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.

Dan Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menentukan bahwa Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

1. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
2. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
3. harga perkiraan sendiri.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I – 12, yaitu Laporan Penilaian Properti dari Kantor Jasa Penilai Publik Wahyu, Yasir, Purnamasari Dan Rekan, No Laporan: 00101/2.0098-00/PI/07/0128/1/III/2021 Tanggal 04 Maret 2021, membuktikan bahwa limit lelang yang ditetapkan atas obyek hak tanggungan sebesar Rp. 9.296.000.000,- (*sembilan milyar dua ratus sembilan puluh enam juta rupiah*), Bukti TII-7 yaitu Surat No. 21/RCM/07764 tanggal 3 Agustus 2021 dan bukti TII-8 yaitu Laporan Penilaian No. 00101/2.0098-00/PI/07/0128/1/III/2021 tanggal 4 Maret 2021 membuktikan bahwa limit lelang yang ditetapkan atas obyek hak tanggungan sebesar Rp. 9.296.000.000,- (*sembilan milyar dua ratus sembilan puluh enam juta rupiah*) yang telah ditetapkan oleh penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik Wahyu, Yasir, Purnamasari Dan Rekan, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut Terlawan I selaku penjual telah memenuhi persyaratan nilai limit yang dinilai oleh penilai Kantor Jasa Penilai Publik Wahyu, Yasir, Purnamasari Dan Rekan sebagai persyaratan lelang;

Menimbang, bahwa dalil Pelawan pada posita angka 19 yang menyatakan bahwa :

19. *Bahwa dalam Surat Terlawan I No. 21/RCM/01981 tanggal 9 Maret 2021 kepada Terlawan II, perihal Pernyataan Harga Limit Lelang & Pernyataan Appraisal Jaminan Debitur atasnama Galanz Indonesia, PT, Terlawan I menetapkan harga limit objek jaminan lelang atas SHGB No. 5668 sebesar Rp 9.296.000.000,- (sembilan miliar dua ratus sembilan puluh*



enam juta Rupiah). Padahal, harga nilai pasar atas SHGB No. 5668 pada tahun 2016, berdasarkan Laporan Penilaian No: Y&R/UM/YDS/AV/CL-UOB/16/0722 tanggal 27 Juli 2016, yang dikeluarkan oleh kantor penilai Yanuar Bey & Rekan, adalah sebesar Rp 13.612.550.000,- (tiga belas miliar enam ratus dua belas juta lima ratus lima puluh ribu Rupiah).

Penetapan harga limit tersebut jelas bertentangan dengan hak Pelawan karena tidak sesuai dengan nilai pasar, sehingga sudah sepatutnya pelelangan tersebut menjadi batal.

Menimbang, bahwa mengenai dalil tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa bukti T.I – 13 dan TII-1 yaitu Surat PT. Bank UOB Indonesia No. 21/RCM/01978 Tanggal 09 Maret 2021 ditujukan kepada KPKNL Jakarta IV Perihal : Permohonan Lelang *Parate Excutie* Debitur atas nama PT. Galanz Indonesia, yang membuktikan bahwa Terlawan I telah mengajukan permohonan lelang obyekjaminan SHGB No. 5668 kepada Terlawan II pada tanggal 09 Maret 2021, yang apabila dihubungkan dengan bukti T.I – 12, yaitu Laporan Penilaian Properti dari Kantor Jasa Penilai Publik Wahyu, Yasir, Purnamasari Dan Rekan, No Laporan: 00101/2.0098-00/PI/07/0128/1/III/2021 Tanggal 04 Maret 2021, yang membuktikan bahwa Penilai telah melakukan penilaian obyek jaminan SHGB No. 5668 pada tahun 2021 setidaknya sebelum Terlawan mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan II, dengan demikian penilaian atas obyek jaminan milik Pelawan telah dinilai oleh penilai pada tahun yang sama dengan permohonan lelang.

Menimbang, bahwa Pelawan mendalilkan bahwa nilai obyek jaminan milik Pelawan berdasarkan harga nilai pasar atas SHGB No. 5668 pada tahun 2016, berdasarkan Laporan Penilaian No: Y&R/UM/YDS/AV/CL-UOB/16/0722 tanggal 27 Juli 2016, yang dikeluarkan oleh kantor penilai Yanuar Bey & Rekan, adalah sebesar Rp 13.612.550.000,- (tiga belas miliar enam ratus dua belas juta lima ratus lima puluh ribu Rupiah) sebagaimana bukti P-9, menurut Majelis Hakim nilai pasar atas obyek jaminan SHGB No. 5668 milik Pelawan yang telah dinilai oleh kantor penilai Yanuar Bey & Rekan yang tertuang dalam Laporan Penilaian No: Y&R/UM/YDS/AV/CL-UOB/16/0722 tanggal 27 Juli 2016, sudah tidak relevan lagi dipergunakan untuk menilai obyek jaminan SHGB No. 5668 karena permohonan lelang diajukan pada tahun 2021, mengingat bahwa penilaian terhadap obyek jaminan yang dimohonkan lelang harus dilakukan pada saat permohonan lelang diajukan sebagaimana ketentuan Pasal 52 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menentukan Masa berlaku laporan

Halaman 55 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



penilaian atau laporan penaksiran yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang;

Bahwa selain daripada itu Pelawan tidak mengajukan bukti adanya laporan penilaian Penilai atas obyek SHGB No. 5668 pertahun 2021 atau setidaknya 12 (dua belas) bulan sebelum diajukannya permohonan lelang oleh Terlawan I, untuk membandingkan apakah benar penetapan harga limit yang diajukan oleh Terlawan I dibawah harga pasar sebagaimana dalil Pelawan bahwa Penetapan harga limit tersebut bertentangan dengan hak Pelawan karena tidak sesuai dengan nilai pasar, sehingga menurut Majelis Hakim Pelawan tidak dapat membuktikan dalil tersebut, oleh karenanya petitum angka 3 (tiga) yang memohon untuk menyatakan harga limit lelang eksekusi hak tanggungan sebesar Rp 9.296.000.000,- (sembilan miliar dua ratus sembilan puluh enam juta Rupiah) tidak sesuai dengan harga pasar harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 53 dan pasal 55 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang dilakukan oleh Penjual, pengumuman tersebut dilakukan sebanyak 2 (dua) kali;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I – 21 yaitu Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Koran Harian Terbit Tanggal 22 April 2021, bukti T.1 – 22 yaitu Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Koran Harian Terbit Tanggal 15 September 2021, T.I – 23 yaitu Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Koran Jakarta Tanggal 13 Juli 2021 dan bukti T.I – 24 yaitu Pengumuman Keempat Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Koran Jakarta Tanggal 30 Desember 2021, membuktikan bahwa Terlawan I selaku penjual telah mengumumkan adanya pelelangan atas obyek jaminan SHGB No. 5668 milik Pelawan sebagaimana ketentuan pasal Pasal 53 dan pasal 55 tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis Hakim lelang atas obyek jaminan SHGB No. 5668 milik Pelawan yang dimohonkan oleh Terlawan I dan kemudian dilaksanakan oleh Terlawan II telah sesuai dengan prosedur, sehingga petitum angka 2 (dua) yang memohon untuk menyatakan proses lelang eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5668/Kel. Mangga Dua Selatan, yang berlokasi di Komplek Rumah Kantor Harco Mangga Dua, Jl. Mangga Dua Raya, Blok C, No. 5 A, Kelurahan Mangga Dua

Halaman 56 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, telah bertentangan dengan prosedur lelang eksekusi hak tanggungan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena proses lelang yang dilakukan oleh Terlawan II atas permohonan Terlawan I telah sesuai dengan prosedur / ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka petitum angka 4 (empat) yang memohon untuk Menyatakan batal proses lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5668/Kel. Mangga Dua Selatan, yang berlokasi di Komplek Rumah Kantor Harco Mangga Dua, Jl. Mangga Dua Raya, Blok C, No. 5 A, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil Pelawan pada posita angka 23 (dua puluh tiga) yang menyatakan :

23. *Dalam perkara a quo, sebagai mana pada surat Pelawan pada tanggal 20 Nopember 2020, Pelawan telah menyampaikan kepada Terlawan I bahwa saat ini Pelawan termasuk sebagai pelaku usaha yang terkena dampak dari wabah pandemi Covid-19, yang berdampak pada turunnya pendapatan usaha dari Pelawan. Sehingga berdasarkan hal tersebut seharusnya Terlawan I menerima tawaran penyelesaian fasilitas kredit yang telah disampaikan Pelawan tersebut, sebagaimana pada surat Pelawan kepada Terlawan I pada tanggal 20 Nopember 2020 dan surat Pelawan kepada Terlawan I pada tanggal 23 Maret 2021.*

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut dihubungkan dengan bukti P-5 yaitu Surat Pelawan kepada Terlawan I tertanggal 23 Maret 2021 yang pada pokoknya Pelawan bersedia untuk melunasi fasilitas kredit sejumlah Rp 8.150.000.000,- (delapan miliar seratus lima puluh juta Rupiah), Majelis Hakim berpendapat bahwa sebetulnya terhadap kredit macet tersebut Pelawan bersedia untuk melunasi fasilitas kredit sejumlah Rp 8.150.000.000,- (delapan miliar seratus lima puluh juta rupiah) dari total kewajiban/hutang Pelawan (pokok + bunga) yang pada bulan Maret 2021 tercatat sebesar Rp. 11.670.573.284,- (sebelas milyar enam ratus tujuh puluh juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh empat rupiah), Majelis Hakim berpendapat bahwa ternyata dalam keadaan pandemic covid Pelawan masih mampu untuk melunasi fasilitas kredit sejumlah Rp 8.150.000.000,- (delapan miliar seratus lima puluh juta Rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut Terlawan I mengajukan bukti T.I-20 yaitu Surat PT. Bank UOB Indonesia No.21/RCM/03193 Tanggal 15 April 2021 ditujukan kepada PT. Galanz Indonesia Perihal : Persetujuan Penyelesaian Kredit Bermasalah Debitur KC. Gajah Mada atas nama PT. Galanz Indonesia No Rekening 410-300-462-9, dengan demikian terhadap tawaran Pelawan untuk melunasi fasilitas kredit sejumlah Rp 8.150.000.000,- (delapan miliar seratus lima puluh juta Rupiah) telah ditanggapi oleh Terlawan I, dengan memberikan solusi penyelesaian dan/ atau pelunasan fasilitas kredit rekening koran debitur *in casu* pelawan dengan cara melakukan pembayaran untuk pelunasan fasilitas kredit rekening koran sebesar Rp. 8.600.000.000, (delapan milyar enam ratus juta rupiah) dengan jangka waktu pelunasan paling lambat pada tanggal 27 April 2021, namun ternyata tawaran tersebut diabaikan oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka dalil Pelawan yang menyatakan Pelawan termasuk sebagai pelaku usaha yang terkena dampak dari wabah pandemi Covid-19, yang berdampak pada turunnya pendapatan usaha dari Pelawan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pelawan tidak dapat membuktikan dalil gugatannya perlawanannya oleh karena itu gugatan perlawanannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya dan harus dinyatakan Pelawan adalah pelawan yang tidak benar;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan perlawanan Pelawan ditolak, maka Pelawan dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi Pelawan;

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terlawan I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang tidak benar;
2. Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

Halaman 58 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.040.000,00 (tiga juta empat puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Senin, tanggal 11 April 2022, oleh kami, Dra. Susanti Arsi Wibawani S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Panji Surono, S.H.,M.H., dan Fahzal Hendri, S.H.M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 13 April 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Siti Agustiaty Jamilah, S.H., sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan I, Kuasa Terlawan II tanpa dihadiri oleh Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II ;

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Panji Surono, S.H.,M.H.

Dra. Susanti Arsi Wibawani S.H.,M.H.

Fahzal Hendri, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Siti Agustiaty Jamilah, S.H.,

Perincian biaya:

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| 1. Biaya Pendaftaran.....Rp | 30.000,00 |
| 2. Biaya Proses..... Rp | 150.000,00 |
| 3. Redaksi..... Rp | 10.000,00 |
| 4. Materai..... Rp | 10.000,00 |
| 5. Panggilan..... Rp | 2.800.000,00 |
| 6. PNPB Panggilan Rp | 40.000,00 |
| 7. Sita JaminanRp | --- |

Halaman 59 Putusan Nomor 280/Pdt.BTH/2021/PN Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Pemeriksaan Setempat..Rp. --- -
Jumlah Rp 3.040.000,00
(tiga juta empat puluh ribu rupiah)