



PUTUSAN

Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. Nogo Boedi Soegiarto**, bertindak dalam kedudukannya selaku Pribadi dan Direktur Utama PT PURNAMA KERTASINDO, yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 2, tanggal 7 Juni 2012, dibuat dihadapan Notaris SYARIFAH HADZAMI, S.H., yang telah mengalami beberapa kali perubahan dan yang terakhir dengan Akta No. 60, dibuat dihadapan Notaris H. Teddy Anwar, S.H., SpN., tanggal 30 Oktober 2018, beralamat di Jl. Kampung Jembatan RT.012/RW.006, Kel. Cipinang Besar Selatan, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
- 2. Hajjah Jubaedah**, bertindak dalam kedudukannya selaku Pribadi dan selaku Komisaris PT PURNAMA KERTASINDO, sesuai dengan Akta No. 60, dibuat dihadapan Notaris H. Teddy Anwar, S.H., SpN., tanggal 30 Oktober 2018, beralamat di Jl. Kampung Jembatan RT.012/RW.006, Kel. Cipinang Besar Selatan, Kec. Jatinegara Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
- 3. Budi Haryanto**, bertindak dalam kedudukannya selaku Pribadi dan Pemilik Agunan kredit pada PT MAYBANK INDONESIA, Tbk, berdasarkan Perjanjian Kredit No. 35, tanggal 21 Maret 2017 dibuat dihadapan Notaris Veronica Nataadmadja, S.H., M.CoRp.Admin., M.Com (Business Law), beralamat di Kampung Jembatan, RT.012, RW.006, Kel. Cipinang Besar Selatan, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;
- 4. Febriyana Purnama**, bertindak dalam kedudukannya selaku Pribadi dan Pemilik Agunan kredit pada PT MAYBANK INDONESIA,

Halaman 1 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



Tbk, berdasarkan Perjanjian Kredit No. 35, tanggal 21 Maret 2017 dibuat dihadapan Notaris Veronica Nataadmadja, S.H., M.CoRp.Admin., M.Com (Business Law), beralamat di Kampung Jembatan, RT.012, RW.006, Kel. Cipinang Besar Selatan, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;

5. **Ardento Budi Kusumo**, bertindak dalam kedudukannya selaku Pribadi dan Pemilik Agunan kredit pada PT MAYBANK INDONESIA, Tbk, berdasarkan Perjanjian Kredit No. 35, tanggal 21 Maret 2017 dibuat dihadapan Notaris Veronica Nataadmadja, S.H., M.CoRp.Admin., M.Com (Business Law), beralamat di Kampung Jembatan, RT.012, RW.006, Kel. Cipinang Besar Selatan, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat V**;

Dalam hal ini Para Penggugat memberikan Kuasa kepada Parlin Sinaga, S.H., dan Veralinda Parestu Sinaga, S.H., Para Advokat/Konsultan Hukum pada kantor "**Parlin Sinaga, S.H., & Associates**", yang berkedudukan hukum di Jl. Jatinegara Timur I Nomor 6, Rawa Bunga, Jatinegara, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Mei 2024;

Lawan:

1. **PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk.**, beralamat di Gedung Billiton Lantai 4, Jl. Billiton No. 1-5, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat 10350, dalam hal ini diwakili oleh Irvandi Ferizal dan Effendi, S.T., selaku Direktur telah memberikan Kuasa kepada Diah Puspitaningrum, Budi Dharma Hutauruk, Dian Puspito Rini, Antonius Tiroybema Sinaga, Rian Benedictus Rumagit, Desron Ormando, Rezky Febriyani, Handri Yanto Agung, Binsar H Butar Butar, Cindy Permatadewi, Pyttori dan Guntur G Prachayono, Para Karyawan Perseroan yang berkedudukan hukum di PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk., Gedung Sentral Senayan III, Lt.25, Jl. Asia Afrika

Halaman 2 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



No.8, Gelora Bung Karno Senayan – Jakarta Pusat,
berdasarkan Surat Kuasa Direksi
No.SKTU.2024.037/DIR.COMPLIANCE – Litigation, tanggal
24 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. Menteri Keuangan Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (“KPKNL”) Bogor, beralamat di Jl. Veteran No. 45 RT.01/RW.05, Panarangan, Kec. Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu Aloysius Yanis Dhaniarto, Maria Lucia Clamamera, Bimo Aryo, Handy Trinova, Hikmah Anita, Christian, Firstda Ayu Fian Nur Agusta, Radityo Hutomo, Rachmat Sazali, Gesa Patria Ari Cindy, Siti Fatma Nurhayati, Retno Mardisiwi, Egi Indra Wilantika, Arief Febiyanto dan Andika Putra Bharata, Para Karyawan yang berkedudukan hukum di Kantor Biro Advokasi Kementerian Keuangan Republik Indonesia yang beralamat di Gedung Djuanda I Lt.15 Kementerian Keuangan, Jl. Dr. Wahidin No.1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-355/MK.1/2024 tertanggal 4 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. Sdr. Nicolas Lauwis, beralamat di Jl. Raya Mayor Oking Jaya Atmaja No.

3,5, Karang Asem Barat, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Jawa Barat 16810, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu Rusmin Widjaya, S.H., M.H., dan Wahyu Mulyana, S.H., M.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Rusmin Widjaya & Rekan, beralamat kantor di Jalan Siliwangi No. 152 Kota Bogor, bertindak untuk dan atas nama Nicolas Jeremiah Lauwis, karyawan swasta, beralamat di Jalan Baranangsiang Indah RT 001 RW 013, Kelurahan Baranangsiang, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

4. PT. Graha Auctionindo, beralamat di Jl. Boulevard Timur Raya Blok NE-

01 No. 65, Kelapa Gading, Jakarta Utara 14250, dalam hal

Halaman 3 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



ini diwakili oleh Maria Lince Lidwina selaku Direktur Utama, telah memberikan Kuasa kepada Nur Asiah, S.H., Mochamad Ridha Avisena, S.H., Mahastirando Perdana Uloli, S.H., dan Ruth Shella Widyatmodjo, S.H., Para Advokat pada Tim Advokasi PT. Graha Actionondo yang berkedudukan hukum di Jl. Boulevard Timur Raya Blok NE-01 No.65 Kelapa Gading – Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

5. **Kantor Badan Pertanahan (“BPN”) Kota Depok**, beralamat di Jl. Boulevard Kota Kembang, Sektor Anggrek, Kota Kembang, Depok, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu Galang Rambu Sukmara, S.H., Nana Sumarna, S.H., Nike Giftriani, S.Kom., Ade Rahman, S.M., Moch. Ridho Pradana, Latif Rohmani, Moch. Afif Qomarudin dan Gianni Rizky LD, A.Md., Para Karyawan pada Kantor Kantor Pertanahan Kota Depok yang berkedudukan hukum di Jl. Boulevard, Sektor Anggrek Kota Kembang, Grand Depok City, Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 77/SKU-MP.02.03.32.76/VI/2024 tertanggal 20 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 31 Mei 2024 dalam Register Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dasar hukum dalil-dalil gugatan Penggugat dalam mengajukan gugatan ini adalah sebagai berikut:

RINGKASAN :

1. Bahwa **PARA PENGGUGAT** merupakan Ahli Waris dari suatu badan hukum PT Purnama Kertasindo sebagaimana tertuang dalam Akta



Pendirian Perseroan Terbatas PT. Purnama Kertasindo No. 2 tanggal 7 Juni 2012 dibuat dihadapan Notaris SYARIFAH HADZAMI, S.H.;

2. Bahwa antara **PARA PENGGUGAT** dengan **PT Bank Maybank Indonesia, Tbk** (incasu **TERGUGAT I**) memiliki hubungan hukum terkait dengan adanya pemberian fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit No. 35 tertanggal 21 Maret 2017 dibuat di hadapan Veronica Nataadmadja, S.H., M.Corp Admin., M.Com (Business Law), Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut sebagai "**Perjanjian Kredit 35**");
3. Bahwa guna menjamin terlaksananya pembayaran dan atau pelunasan seluruh fasilitas pemberian kredit tersebut, maka **PARA PENGGUGAT** telah memberikan jaminan atas beberapa Tanah yang seluruhnya meliputi juga Bangunan dan atau yang tertanam di atas bidang-bidang tanah tersebut yang dapat dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bidang tanah tersebut dengan Sertifikat Hak Milik No. 494 seluas 400 m² dan Sertifikat Hak Milik No. 495 seluas 2.442 m² yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 38, Kel. Sukamaju, Kec. Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat, yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dengan Sertifikat Hak Tanggungan atas jaminan tanah tersebut;
4. Bahwa jaminan atau agunan tersebut telah dimohonkan lelang oleh **TERGUGAT I** melalui **Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang ("KPKNL") Bogor** (incasu **TERGUGAT II**) dan dilimpahkan pelaksanaannya kepada **PT Graha Auctionindo** (incasu **TERGUGAT IV**) sebagai Jasa Pra Lelang dalam pelaksanaan lelang yang sudah dilaksanakan pada tanggal 22 Agustus 2023 dengan sistem lelang tertutup (*close bidding*) dan terdapat pemenang lelang yaitu **Sdr. Nicolas Lauwis** (incasu **TERGUGAT III**);
5. Bahwa adapun lelang agunan tersebut dilaksanakan tidak mengindahkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai syarat mutlak sah atau tidaknya suatu pelaksanaan lelang dan diduga hasil nilai limit atas jaminan atau agunan yang dilelang tersebut diduga sangat rendah dari Nilai Jual Objek Pajak ("NJOP");



6. Bahwa atas ringkasan tersebut diatas, maka **PARA PENGUGAT** dengan ini mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana tertuang dalam Pasal 12 Perjanjian Kredit tentang Domisili Hukum yang dikutip sebagai berikut :

"Para Pihak memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di Jakarta mengenai pelaksanaan dan penafsiran Perjanjian Kredit serta semua akibatnya, namun hal demikian tidak mengurangi hak dan wewenang Bank untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap Debitur dan/atau penjamin berdasarkan Perjanjian Kredit di muka Pengadilan lain baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia."

POKOK PERKARA :

7. Bahwa pada awalnya **PARA PENGUGAT** telah mendapat fasilitas pinjaman kredit dari **TERGUGAT I** dengan pagu kredit senilai Rp.6.500.000.000,- (*enam milyar lima ratus juta rupiah*) untuk modal kerja yang pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit 35 tersebut diwakili oleh **Budi Haryanto** (incasu **PENGGUGAT III**) selaku Direktur Utama sesuai Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Purnama Kertasindo No. 2 tanggal 7 Juni 2012 dibuat di hadapan Syarifah Hadzami, S.H., Notaris di Jakarta;
8. Bahwa agunan atau jaminan atas pinjaman kredit tersebut yang tercatat terakhir terdiri dari :
- a) Sertifikat Hak Milik No. 494 seluas 400 m² yang terletak di Jl. Raya Bogor KM 38, Kel. Sukamaju, Kec. Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat.
 - b) Sertifikat Hak Milik No. 495 seluas 2.442 m² yang terletak di Jl. Raya Bogor KM 38, Kel. Sukamaju, Kec. Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat;
9. Bahwa agunan atau jaminan tersebut telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan nilai Rp.8.076.964.000,- (*delapan milyar tujuh puluh enam juta sembilan ratus enam puluh empat ribu rupiah*) dan **PARA PENGUGAT** selalu berusaha untuk melakukan pembayaran kewajiban pinjamannya sebagaimana termuat dalam Perjanjian Kredit 35;



10. Bahwa kemudian karena perusahaan **PARA PENGUGAT** mengalami penurunan pendapatan disebabkan oleh situasi perekonomian yang sedang tidak stabil serta sebagian usaha **PARA PENGUGAT** mengalami permasalahan hukum sehingga harus ditutup dan tidak beroperasi lagi karena telah dijatuhi Sita terhadap Tanah dan Bangunan seluas 1.948 m² oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang terletak di Jl. D.I. Panjaitan No. 01, RT. 12/RW. 06, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
11. Bahwa **PARA PENGUGAT** tetap menunjukkan itikad baik dengan melaksanakan kewajibannya setiap bulannya kepada **TERGUGAT I** dan telah memohonkan keringanan restrukturisasi pinjaman kreditnya namun **TERGUGAT I** tidak menanggapi permohonan **PARA PENGUGAT**;
12. Bahwa dalam posisi kredit masih termasuk lancar, **PT Bank Maybank Indonesia, Tbk** (incasu **TERGUGAT I**) mengajukan pelaksanaan Lelang Eksekusi atas agunan pinjaman kredit atas nama **PARA PENGUGAT** melalui **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ("KPKNL") Bogor** (Incasu **TERGUGAT II**) sebagaimana dalam Surat Nomor: S.2022.1085/IV/DIR RISK MGMT-SME & Consumer/Jakarta tanggal 12 April 2022, perihal: Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Surat Nomor: S.2023.1530/VI/DIR RISK MGMT-SME & Consumer/Jakarta tanggal 03 Juni 2023, perihal: Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan hasil nilai tanah dan bangunan yang dilelang senilai ± Rp.7.200.000.000,- (kurang lebih sekitar *tujuh milyar dua ratus juta rupiah*) yang telah memiliki pemenang lelang yaitu **Sdr. Nicholas Lauwis** (incasu **TERGUGAT III**) dan pelaksanaan pelelangan dilakukan melalui jasa pra lelang **PT Graha Auctionindo** (incasu **TERGUGAT IV**);
13. Bahwa **PARA PENGUGAT** sangat keberatan dengan tindakan yang dilakukan **TERGUGAT I** dengan sewenang-wenang telah melakukan Lelang Eksekusi terhadap agunan pinjaman kredit **PARA PENGUGAT** karena **PARA PENGUGAT** belum termasuk dalam kategori kredit macet. **TERGUGAT I** tidak terlebih dahulu melakukan upaya penyelamatan kredit



seperti *Rescheduling*, *Reconditioning*, dan *Restructuring* atau Kombinasi Ketiganya sebagaimana Ketentuan Perbankan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;

14. Bahwa **TERGUGAT I** berkewajiban sebagai perusahaan yang bergerak dibidang usaha Perbankan dengan menyampaikan kepada Debiturnya mengenai posisi kredit pinjaman **PARA PENGGUGAT** pada saat akan dilakukannya upaya atau tindakan penyelesaian permasalahan kredit Debiturnya (incasu **PARA PENGGUGAT**) serta memberitahukan langkah-langkah yang dapat ditempuh oleh Debitur seperti restrukturisasi kredit, *reschedule* maupun penjualan atas benda jaminan sebagaimana menurut ketentuan **Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005** untuk penanganan kredit bermasalah, maka terdapat 2 (dua) hal yang akan dilakukan guna menyelamatkan asset bank yaitu :
 - a. Untuk penanganan kredit bermasalah yang bersifat non struktural pada umumnya dapat diatasi melalui restrukturisasi berupa upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang kesulitan untuk melaksanakan kewajibannya.
 - b. Untuk penanganan kredit bermasalah yang bersifat structural maka harus diberi penguranga pokok kredit (*haircut*) agar usaha Debitur dapat berjalan kembali dan pendapatannya mampu untuk memenuhi kewajibannya dan selain itu dapat dengan cara *reschedule*.
15. Bahwa **PARA PENGGUGAT** mengalami kerugian karena nilai hasil lelang terhadap agunan kredit tersebut jauh dari harga wajar tanah dan bangunan yang dilelang diduga **TERGUGAT I** tidak lebih dulu untuk melakukan penilaian terhadap jaminan kredit milik **PARA PENGGUGAT** melalui Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) untuk mendapatkan nilai wajar atas lelang tersebut;
16. Bahwa terhadap tanah dan bangunan **PARA PENGGUGAT** tersebut telah dilakukan penilaian dan/atau *appraisal* diperoleh Nilai Wajar sejumlah ± Rp.22.000.000.000,- (kurang lebih sekitar *dua puluh dua milyar rupiah*);
17. Bahwa **TERGUGAT I** mengajukan pelaksanaan Lelang Eksekusi kepada **TERGUGAT II** dan selanjutnya **TERGUGAT II** menyerahkan pelaksanaan



lelang kepada TERGUGAT IV, namun dalam pelaksanaan pelelangan tersebut tidak mematuhi Ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai syarat mutlak sah tidaknya pelaksanaan Lelang dilaksanakan. Untuk pelaksanaan lelang eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 44 ayat (1) :

Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama- sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada hari libur/hari besar.
- b. Pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh penjual dapat dilakukan melalui surat kabar harian, dan

18. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang barang jaminan milik **PARA PENGUGAT** tidak dilaksanakan sesuai Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06./2010 sehingga penetapan lelang tanggal 23 Agustus 2023 yang dilaksanakan oleh **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT IV** kemudian dimenangkan oleh **TERGUGAT III** tersebut harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak berlaku;

19. Bahwa perbuatan **TERGUGAT I** tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang merugikan **PARA PENGUGAT**;

20. Bahwa Bahwa menurut Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H. dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum terbitan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia tahun 2003 halaman 117. Bahwa dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum diperlukan 4 (empat) syarat :

- a. Bertentangan dengan Kewajiban Hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan Hak Subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan Kesusilaan;



d. Bertentangan dengan Kepatutan, Ketelitian, dan Kehati-hatian.

21. Bahwa dengan adanya hubungan kausal antara perbuatan **TERGUGAT I** dan kerugian yang dialami **PARA PENGGUGAT** terpenuhi maka dapat dikualifisir merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*);
22. Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi dilaksanakan oleh **TERGUGAT IV** atas penyerahan pra jasa oleh **TERGUGAT II** berdasarkan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) yang memuat irah-irah "*Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" dan Akta tersebut dianggap sama dengan Keputusan Pengadilan. Menurut Ketentuan Hukum Acara Perdata Pasal 197 HIR yang berlaku untuk pelaksanaan Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) jika akan dilakukan eksekusi maka terlebih dahulu dilakukan pemberitahuan berupa teguran (*aanmaning*) dan penetapan eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri. Padahal dalam kasus perkara ini **TERGUGAT I**, **TERGUGAT II**, **TERGUGAT III** dan **TERGUGAT IV** langsung melakukan lelang Eksekusi atas harta milik **PARA PENGGUGAT** tanpa adanya teguran (*aanmaning*) dan Penetapan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri;

Dalam kasus ini timbul pertanyaan :

Apakah Hak Tanggungan lebih tinggi kedudukannya dari Putusan Pengadilan Negeri yang sudah berkekuatan Hukum Tetap (inkracht van gewijsde)? Sudah tentu jawabnya tidak.

23. Bahwa **TURUT TERGUGAT** dalam perkara ini tidak termasuk sebagai pihak yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum namun diikutkan dalam perkara ini dimaksudkan untuk supaya dapat mengetahui duduk perkara yang sebenarnya dan melakukan tindakan yang patut menurut hukum;
24. Bahwa berdasarkan uraian diatas, terbukti bahwa **PARA TERGUGAT** baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi :
- "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*
- Bahwa oleh karena **PARA TERGUGAT** secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan **PARA PENGGUGAT** maka berdasarkan Pasal 1365



KUHPerdata **PARA TERGUGAT** wajib mengganti kerugian yang diderita Penggugat secara tanggung renteng.

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

a) Kerugian Materiil

- Harga tanah dan bangunan menurut Nilai Jual Objek Pajak ("NJOP") sebesar \pm Rp.22.000.000.000,- (kurang lebih sekitar *dua puluh dua milyar rupiah*).
- Harga lelang sebesar \pm Rp.7.200.000.000,- (kurang lebih sekitar *tujuh milyar dua ratus juta rupiah*).

Sehingga jika dijumlahkan maka \pm Rp.14.800.000.000,- (kurang lebih *empat belas milyar delapan ratus juta rupiah*).

Jumlah seluruh **PARA PENGGUGAT** selisih dari nilai harga tanah dan bangunan menurut NJOP dan nilai harga lelang sebesar \pm Rp.14.800.000.000,- (kurang lebih sekitar *empat belas milyar delapan ratus juta rupiah*) ditambah 6% (enam persen) per tahun terhitung sejak Gugatan *a quo* didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sampai seluruhnya dibayar lunas.

b) Kerugian Immaterial

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

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

PERMOHONAN SITA JAMINAN



27. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia dan untuk menghindari kemungkinan **PARA TERGUGAT** (incasu **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III** dan **TERGUGAT IV**) mengalihkan harta kekayaan milik **PARA PENGGUGAT**, maka **PARA PENGGUGAT** memohon sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas kekayaan yang dimiliki baik barang-barang bergerak maupun tidak bergerak yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari dan **PARA PENGGUGAT** mencadangkan/mereservir haknya untuk mengajukan perincian atas harta kekayaan;
28. Bahwa untuk mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar akibat pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh **TERGUGAT II** atas harta milik **PARA PENGGUGAT** yang sebagai jaminan pinjaman pada **TERGUGAT I** maka kiranya cukup alasan untuk melakukan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas objek tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 494 seluas 400 m² dan No. 495 seluas 2.442 m² yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 38, Kel. Sukamaju, Kec. Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat, seluruhnya meliputi juga bangunan dan atau yang tertanam diatas bidang-bidang tanah tersebut yang dapat dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bidang tanah tersebut, yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 38, Kel. Sukamaju, Kec. Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat;

PERMOHONAN PROVISI

29. Bahwa untuk mencegah **PARA TERGUGAT** dan siapapun yang ditunjuk/yang diberikan kuasa oleh **PARA TERGUGAT** untuk melakukan tindakan-tindakan atas tanah yang menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi **PARA PENGGUGAT** sebagai pemilik yang berhak atas tanah tersebut, maka **PARA PENGGUGAT** memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memutus Putusan Provisi, sebagai berikut :
- a) Memerintahkan **PARA TERGUGAT** untuk status *a quo* tidak melakukan perbuatan apapun atas tanah milik **PARA PENGGUGAT** dalam perkara ini dan untuk tidak melakukan pengurusan dan tidak melakukan perbuatan pengalihan hak, baik bentuk-bentuk perjanjian jual beli, akta jual beli, atau tidak menjaminkan atau tidak menjadikan tanah dan bangunan tersebut sebagai agunan kepada pihak manapun



dan juga perjanjian dalam bentuk apapun sampai putusan dalam perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas tanah milik **PARA PENGUGAT** berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 494 seluas 400 m² dan No. 495 seluas 2.442 m² yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 38, Kel. Sukamaju, Kec. Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat yang seluruhnya meliputi juga bangunan dan atau yang tertanam diatas bidang-bidang tanah tersebut yang dapat dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bidang tanah tersebut.

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

30. Bahwa gugatan dalam perkara ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik dan fakta-fakta hukum yang kuat sehingga cukup beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun perlawanan (*verzet*).

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

1. Mengabulkan Provisi **PARA PENGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan **PARA TERGUGAT** untuk status *a quo* atau tidak melakukan perbuatan apapun atas tanah milik Penggugat dalam perkara ini dan untuk tidak melakukan pengurusan dan tidak melakukan perbuatan pengalihan hak, baik bentuk-bentuk perjanjian jual beli, akta jual beli atau tidak menjaminkan atau tidak menjadikan tanah tersebut sebagai agunan kepada pihak manapun dan juga perjanjian dalam bentuk apapun sampai putusan dalam perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas tanah milik **PARA PENGUGAT**.
3. Menghukum **PARA TERGUGAT** secara tanggung renteng untuk membayar denda sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) per hari setiap kali salah satu dari Tergugat atau sebahagian dari Para Tergugat



atau semua **PARA TERGUGAT** tidak melaksanakan baik sebagian atau seluruhnya isi dari putusan provisi ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas :
 - a. Harta Kekayaan yang dimiliki oleh **PARA TERGUGAT** baik barang-barang bergerak maupun tidak bergerak yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari.
 - b. Objek milik **PARA PENGGUGAT** berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 494 seluas 400 m² dan No. 495 seluas 2.442 m² yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 38, Kel. Sukamaju, Kec. Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat yang seluruhnya meliputi juga bangunan dan atau yang tertanam diatas bidang-bidang tanah tersebut yang dapat dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bidang tanah tersebut.
3. Menyatakan **PARA TERGUGAT** (incasu **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV**) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan **PARA PENGGUGAT**.
4. Menyatakan **BATAL DEMI HUKUM** atau setidaknya tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT** (incasu **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV**) atas objek sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 494 seluas 400 m² dan No. 495 seluas 2.442 m² yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 38, Kel. Sukamaju, Kec. Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat tersebut harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak berlaku.
5. Menghukum **PARA TERGUGAT** (incasu **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV**) atau siapapun pihak yang ditunjuk dan/atau yang diberikan kuasa oleh **PARA TERGUGAT** untuk tidak menggunakan Perbuatan Melawan Hukum apapun, termasuk tapi tidak terbatas baik secara langsung maupun tidak langsung menawarkan, mengalihkan, memindahkan atau perbuatan jenis apapun terhadap tanah dan bangunan milik **PARA PENGGUGAT**.



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

a) Kerugian Materiil

- Harga tanah dan bangunan menurut Nilai Jual Objek Pajak ("NJOP") sebesar \pm Rp.22.000.000.000,- (kurang lebih sekitar *dua puluh dua milyar rupiah*).
- Harga lelang sebesar \pm Rp.7.200.000.000,- (kurang lebih sekitar *tujuh milyar dua ratus juta rupiah*).

Sehingga jika dijumlahkan maka \pm Rp.14.800.000.000,- (kurang lebih *empat belas milyar delapan ratus juta rupiah*).

Jumlah seluruh **PARA PENGGUGAT** selisih dari nilai harga tanah dan bangunan menurut NJOP dan nilai harga lelang sebesar \pm Rp.14.800.000.000,- (kurang lebih sekitar *empat belas milyar delapan ratus juta rupiah*) ditambah 6% (enam persen) per tahun terhitung sejak Gugatan *a quo* didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sampai seluruhnya dibayar lunas.

b) Kerugian Immateriil

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

7. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari untuk secara terus menerus setiap kali salah satu dari **PARA TERGUGAT** lalai melaksanakan baik sebagian atau seluruhnya isi putusan ini.
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun perlawanan (*verzet*).
9. Menghukum **PARA TERGUGAT** secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.



atau,

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

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

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai Perma Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi, oleh Majelis Hakim telah mengupayakan agar para pihak melakukan perdamaian melalui jalur mediasi, yang selanjutnya atas permintaan kedua belah pihak menyerahkan penunjukan mediator kepada Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, maka Ketua Majelis Hakim menunjuk **Sdr. Toni Irfan, S.H.**, Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Mediator, dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana Laporan Mediator pada tanggal **29 Juli 2024**, menyatakan tidak tercapai kesepakatan untuk berdamai atau menemui kegagalan, untuk itu mohon sidang dilanjutkan;

Menimbang, bahwa kemudian pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan terlebih dahulu membacakan Surat Gugatan Penggugat, atas pertanyaan Ketua Majelis Penggugat menyatakan tidak ada perubahan pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing memberikan jawaban secara E-litigasi, sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I:

I. DALAM EKSEPSI

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

A. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*) DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO KEPADA TERGUGAT I

1. Bahwa berdasarkan *Black's Law Dictionary-eight edition*, yang dimaksud dengan *Legal Standing* atau *Standing to Sue* adalah "a



party's right to make a legal claim or seek judicial enforcement of a duty or right". Dalam terminologi *Legal Standing* atau kapasitas hukum, maka unsur terpenting adalah adanya "**hak**" atau "**kepentingan**" dari suatu subjek hukum untuk mengajukan gugatan atau klaim.

Adapun siapa yang dimaksud dengan subjek hukum tersebut adalah manusia (*natuurlijk persoon*) dan badan hukum (*rechtspersoon*). Dengan demikian dalam suatu gugatan, sangatlah penting untuk terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan, apakah pihak yang mengajukan gugatan merupakan subjek hukum yang memiliki "hak" atau "kepentingan" terhadap objek perkara yang sedang disengketakan.

2. Bahwa apabila diteliti secara seksama, berdasarkan Relaas Panggilan Sidang dan Gugatan yang diterima Tergugat I, diketahui bahwa perkara *a quo* diajukan oleh Nogo Boedi Soegiarto ("**Penggugat I**"), Hajjah Jubaedah ("**Penggugat II**"), Budi Haryanto ("**Penggugat III**"), Febriyana Purnama ("**Penggugat IV**"), Ardentio Budi Kusumo ("**Penggugat V**") diajukan secara pribadi.
3. Akan tetapi, meskipun gugatan diajukan oleh Penggugat I yang mengaku selaku pribadi dan Direktur Utama PT Purnama Kertasindo, Penggugat II yang mengaku selaku pribadi dan Komisaris PT Purnama Kertasindo serta Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V selaku pribadi dan pemilik agunan kredit dalam gugatan *a quo*, faktanya yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah mengenai pelaksanaan Perjanjian Kredit yang dibuat antara PT Purnama Kertasindo selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur.
4. Bahwa mengingat yang menjadi substansi perkara adalah mengenai hubungan hukum antara Tergugat I dengan PT. Purnama Kertasindo, maka sudah seharusnya gugatan *a quo* diajukan oleh PT. Purnama Kertasindo bukan **Para Penggugat** secara pribadi.
5. Bahwa lebih lanjut, mengingat PT. Purnama Kertasindo merupakan subyek hukum yang berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas,



maka yang berhak mewakilinya adalah Direksi. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang berbunyi sebagai berikut:

"Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun diluar pengadilan."

6. Bahwa oleh karena itu, maka seharusnya gugatan *a quo* hanya dapat diajukan oleh Penggugat I **dalam kapasitasnya sebagai Direktur**. Sementara itu Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V tidak memiliki kapasitas dan/atau kewenangan dalam mengajukan gugatan perkara *a quo* diajukan apalagi dalam hal ini Para Penggugat mengajukan gugatan secara pribadi.
7. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, pada prinsipnya secara hukum Para Penggugat sama sekali tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan Gugatan *a quo* kepada Tergugat I, karena Para Penggugat dikategorikan mengajukan gugatan *a quo* secara pribadi bukanlah sebagai Debitur Tergugat I yaitu PT. Purnama Kertasindo. **Oleh karena itu, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan memberikan putusan yang menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke veerkhard*).**

B. PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO KARENA PENGGUGAT TELAH WANPRESTASI TERLEBIH DAHULU (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*) KEPADA TERGUGAT I

8. Bahwa jika Penggugat I merupakan benar pihak yang bertindak atas nama PT. Purnama Kertasindo (Debitur), maka Tergugat I mengajukan *exceptio non adimpleti contractus*, yakni eksepsi terhadap Gugatan yang menyatakan bahwa dalam suatu perjanjian dengan pemenuhan prestasi secara timbal balik, salah satu pihak tidak berhak menggugat pihak lainnya apabila pihak tersebut tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya atau prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.
9. Bahwa Debitur/Para Penggugat tidak berhak mengajukan Gugatan terhadap Tergugat I karena sesuai dan berdasarkan fakta hukum yang



sesungguhnya terjadi serta didukung dengan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan saling berkaitan antara satu dengan lainnya, Penggugat I telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap Tergugat I yang akan Tergugat I jelaskan pada bagian pokok perkara.

10. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat I dengan Tergugat I bersumber pada perjanjian kredit, dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasinya secara timbal balik. Sesuai dengan fakta hukum yang sesungguhnya terjadi, Tergugat I sudah melaksanakan prestasinya kepada Penggugat I yaitu telah mencairkan Fasilitas Kredit kepada PT. Purnama Kertasindo secara penuh dan tepat waktu sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Akan tetapi sampai dengan diajukannya perkara *a quo*, Penggugat I tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) terhadap Tergugat I.
11. Bahwa faktanya, PT. Purnama Kertasindo telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi terhadap pelaksanaan Perjanjian Kredit sejak **Tahun 2020**. Kelalaian dalam melaksanakan kewajibannya tersebut pada pokoknya diakibatkan oleh situasi perekonomian dari PT. Purnama Kertasindo yang tidak stabil serta sebagian usaha yang mengalami permasalahan hukum sehingga harus tutup dan tidak beroperasi lagi. Hal tersebut diakui Para Penggugat sendiri dalam Butir 10 halaman 6 Gugatan.
12. Bahwa atas kelalaian dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Tergugat I dan PT. Purnama Kertasindo maka Tergugat I telah mengirimkan sebanyak 3 (tiga) kali Surat Peringatan kepada Para Penggugat.
13. Bahwa meskipun telah diberikan beberapa kali Surat Peringatan oleh Tergugat I, namun terbukti PT. Purnama Kertasindo tetap tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat I hingga saat ini. Oleh sebab itu, dengan lalainya melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Tergugat I dan PT. Purnama Kertasindo, maka sudah sepatutnya PT. Purnama Kertasindo dinyatakan telah **WANPRESTASI**.



14. Bahwa uraian diatas sesuai dengan pendapat ahli hukum yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, SH. Dalam buku Hukum Acara Perdata, terbitan Sinar Grafika, Cetakan keempat Mei 2006, halaman 461, yang menerangkan bahwa :

"Exceptio non adimpleti contractus dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian."

15. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas terbukti bahwa Gugatan *a quo* mengandung *Exceptio Non Adimpleti Contractus*, dimana Penggugat telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu sehingga **tidak mempunyai hak** untuk mengajukan Gugatan *a quo* kepada Tergugat I. Oleh karenanya, sudah selayaknya dan sepatutnya **Majelis Hakim menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).**

C. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM PADAHAL OBJEK SENGKETA ADALAH PERJANJIAN

16. Bahwa adalah fakta yang tidak dapat dibantah (*notoire feiten*) objek sengketa dalam Gugatan *a quo* adalah Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat berdasarkan **Perjanjian Kredit**.
17. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka semakin memperjelas bahwa pada dasarnya objek sengketa dalam Gugatan *a quo* adalah **perjanjian**, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Sehingga, apabila terdapat pelanggaran dari perjanjian, maka Gugatan seharusnya diajukan dengan dasar wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUHPerdata. Namun demikian, dalam Gugatan *a quo*, Penggugat mengajukan Gugatan



dalam bentuk Gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

18. Bahwa dengan adanya fakta bahwa objek sengketa dalam Gugatan *a quo* adalah perjanjian, namun Gugatan *a quo* diajukan dalam bentuk Gugatan perbuatan melawan hukum hal ini jelas membuktikan bahwa Para Penggugat telah bertindak bingung dalam menentukan dasar hukum dalam mengajukan Gugatan *a quo*.

19. Bahwa apabila suatu Gugatan perbuatan melawan hukum diajukan terhadap objek sengketa perjanjian, maka Gugatan tersebut akan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*). Lebih lanjut, M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, halaman 455, menuliskan sebagai berikut:

“Tidak dapat dibenarkan mencampurkan wanprestasi dan PMH dalam satu gugatan”

20. Bahwa sehubungan dengan penggabungan Gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam satu Gugatan, Mahkamah Agung sejatinya juga telah mengambil sikap yang jelas, yakni dengan menyatakan bahwa Gugatan yang seperti itu dinyatakan tidak dapat diterima. Adapun, hal ini sebagaimana diatur dalam Putusan Mahkamah Agung dibawah ini:

Putusan MA No. 1875 K/Pdt /1984 tanggal 24 April 1986

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

21. Bahwa dengan mempertimbangkan hal-hal sebagaimana dijelaskan diatas, dimana Gugatan perbuatan melawan hukum diajukan terhadap objek sengketa yang berupa perjanjian, maka sudah selayaknya dan sewajarnya Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat juga berpendapat bahwa Gugatan *a quo* adalah **Gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) dan patutlah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke veerkhard*).**

Halaman 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



D. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

22. Bahwa apabila dicermati dan diteliti secara seksama, maka sangat jelas bahwa Gugatan yang diajukan Para Penggugat ini adalah Gugatan yang mengandung cacat formil karena diajukan secara kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).
23. Bahwa cacat formil Gugatan kurang pihak sudah terlihat dengan jelas karena PT. Purnama Kertasindo yang merupakan pihak yang memiliki kapasitas dan yang berhak sebagai Penggugat dalam perkara *a quo* tidak ikut dilibatkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* baik sebagai penggugat ataupun tergugat.
24. Bahwa perkara perdata menekankan pada pembuktian secara formal, dimana hal utama yang harus dibuktikan adalah peristiwa dan hubungan hukumnya, kemudian menentukan hukum mana yang tepat untuk diterapkan berdasarkan bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah yang diajukan oleh masing-masing pihak (*vide Pasal 164 HIR*).
25. Bahwa dengan tidak dijadikannya PT Purnama Kertasindo ("Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit dengan Tergugat I") sebagai pihak dalam perkara *a quo* atau setidaknya sebagai Turut Tergugat, maka Gugatan *a quo* menjadi tidak lengkap.
26. Lebih lanjut lagi, kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No, 621 K/Sip/1975 menyatakan Gugatan tidak dapat diterima karena tidak lengkapnya pihak dalam suatu gugatan
27. Bahwa selain karena tidak dijadikannya PT. Purnama Kertasindo sebagai salah satu pihak dalam gugatan *a quo* dan sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa yang menjadi dasar dari perkara *a quo* adalah Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada PT. Purnama Kertasindo adalah berdasarkan Perjanjian Kredit.
28. Adapun, sebagaimana diketahui bahwa Perjanjian Kredit yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Para Penggugat, merupakan

Halaman 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



produk hukum yang dibuat dihadapan Veronica Nataadmadja, S.H.,
M Corp Admin., M. Com Notaris di Jakarta.

29. Bahwa selaku pihak yang terlibat dalam pembuatan Perjanjian Kredit tersebut di atas, maka Notaris Veronica Nataadmadja, S.H., M Corp Admin., M. Com seharusnya juga turut dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapannya tersebut memiliki konsekuensi hukum yang berlaku dan mengikat para pihak.
30. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka jelas bahwa Gugatan *a quo* mengandung cacat formil yaitu **kurang pihak (Plurium Litis Consortium)**, karena untuk dapat memberikan gambaran yang jelas atas Perjanjian Kredit yang menjadi objek perkara *a quo*, maka seharusnya Para Penggugat juga mengikutsertakan Notaris Veronica Nataadmadja, S.H., M Corp Admin., M. Com sebagai pihak tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo*. Lebih lanjut, sebagai akibat tidak diikutsertakannya Notaris Veronica Nataadmadja, S.H., M Corp Admin., M. Com oleh Para Penggugat, maka mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi tidak lengkap.
31. Bahwa mengenai gugatan kurang pihak ini juga diakomodir dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No, 621 K/Sip/1975 yang menyatakan ***Gugatan tidak dapat diterima karena tidak lengkapnya pihak dalam suatu gugatan.*** Mengacu pada kaidah ini maka sudah selayaknya dan sepantasnya gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena mengandung cacat *plurium litis consortium*.
32. Bahwa berdasarkan uraian di atas, sangatlah patut dan pantas apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengabulkan permohonan eksepsi Tergugat dan **menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijske verklaard*).**

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan pada bagian Dalam Eksepsi tersebut di atas, *mutatis-mutandis*,

Halaman 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



merupakan satu kesatuan dengan uraian pada bagian Dalam Pokok Perkara Perkara ini .

2. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak tegas seluruh dalil-dalil posita maupun *petitum* Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat dan terbukti kebenarannya menurut hukum.

3. Bahwa terhadap dalil-dalil Para Penggugat sudah seharusnya ditolak seluruhnya dengan alasan, bukti dan fakta hukum sebagai berikut:

A. PT. Purnama Kertasindo telah Menikmati Fasilitas Kredit dari Tergugat I

4. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit No. 35 tanggal 21 Maret 2017 yang dibuat oleh Veronica Nataadmadja, S.H., M Corp Admin., M. Com. Notaris di Jakarta. ("**Perjanjian Kredit**"). Sebagaimana Perjanjian Kredit tersebut dan telah diakui Penggugat dalam dalil gugatannya, maka Penggugat telah menerima dan menikmati pemberian fasilitas Pinjaman Rekening Koran dari Tergugat I sebesar Rp. 6.500.000.000 (enam milyar lima ratus juta rupiah), selanjutnya disebut sebagai "**Fasilitas Kredit**".

5. Bahwa untuk menjamin pelunasan terhadap Fasilitas Kredit yang telah terima dan dinikmati oleh Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit, maka Penggugat telah memberikan jaminan salah satunya berupa 2 (dua) bidang tanah, berdasarkan:

a. SHM No. 494/Sukamaju, seluas 400m², terdaftar atas nama Hajjah Jubaedah, Budi Haryanto, Nogo Boedi Soegiarto, Ardento Budi Kusumo, dan Febriyana Purnama (ic. Para Penggugat), yang terletak di Desa Sukamaju, Kec. Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat ("**SHM No. 494**"); dan

b. SHM No. 495/Sukamaju, seluas 2442m², terdaftar atas nama Hajjah Jubaedah, Budi Haryanto, Nogo Boedi Soegiarto, Ardento Budi Kusumo, dan Febriyana Purnama (ic. Para Penggugat), yang terletak di Desa Sukamaju, Kec. Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat ("**SHM No. 494**").

(Selanjutnya disebut, "**Objek Jaminan**")

6. Bahwa selanjutnya terhadap jaminan yang telah diserahkan oleh PT. Purnama Kertasindo sebagai jaminan pelunasan atas fasilitas kredit



yang telah diterima dan dinikmati oleh PT. Purnama Kertasindo berdasarkan Perjanjian Kredit sebagaimana tersebut diatas, maka telah dilakukan pembebanan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) terhadap SHM No. 494 dan SHM No. 495 peringkat I (pertama) sesuai Sertipikat Hak Tanggungan No. 07137/2017 tertanggal 07 Agustus 2017, senilai Rp. 8.076.964.000- (delapan milyar tujuh puluh enam juta sembilan ratus enam puluh empat rupiah).

7. Bahwa terhadap terjadinya hubungan hukum diatas, Penggugat telah mengakuinya sebagaimana disampaikan pada dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat angka 1 sampai dengan 3 dan angka 7 sampai dengan angka 9 Menurut Adagium dalam Hukum Acara Perdata disampaikan, *"Apa yang diakui pihak lawan dianggap telah terbukti secara sah dan tidak perlu dibuktikan lagi"*. Hal ini dikuatkan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI dengan Putusan No.32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971 Jo. No.1055K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974 Jo. Pasal 174 Jo. Pasal 1925 KUHPerdata.

B. PT. Purnama Kertasindo Tidak Pernah Mengajukan Permohonan Restrukturisasi Kepada Tergugat I

8. Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Para Penggugat telah mengajukan permohonan keringanan untuk restrukturisasi pinjaman kreditnya kepada Tergugat I, namun permohonan tersebut tidak dihiraukan oleh Tergugat I sebagaimana dalil angka 11 halaman 6 gugatan Para Penggugat.
9. Bahwa dalil Para Penggugat sebagaimana tersebut diatas adalah tidak berdasar dan mengada-ada serta menunjukkan adanya itikad tidak baik dari Penggugat yang menutupi fakta bahwa sebenarnya PT. Purnama Kertasindo tidak pernah mengajukan permohonan restrukturisasi kepada Tergugat I sejak Wanprestasi.
10. Restrukturisasi utang merupakan suatu komposisi atau penjadwalan kembali utang, seperti yang telah diperjanjikan dalam suatu perjanjian yang telah disepakati baik oleh debitur dan kreditur. Adapun maksud dilaksanakannya restrukturisasi utang adalah untuk memberi kesempatan kepada debitur yang dinilai memenuhi ketentuan-



ketentuan untuk melaksanakan program restrukturisasi, agar debitur dapat melunasi utang-utangnya kepada kreditur, dengan memberikan syarat-syarat dan kondisi-kondisi baru kepada debitur. Sifat dari pemberian restrukturisasi sendiri adalah berdasarkan permohonan dari Debitur ic. PT. Purnama Kertasindo.

11. Bahwa menurut ketentuan Pasal 53 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 40 /POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (untuk selanjutnya disebut "POJK No.40/POJK.03/2019") disampaikan sebagai berikut:

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

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

12. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 POJK No.40/POJK.03/2019 di atas, Tergugat I tidak dapat serta merta dapat langsung menyetujui permohonan debitur yang meminta dilakukan restrukturisasi terhadap fasilitas kreditnya. Untuk melakukan restrukturisasi kredit, Tergugat terlebih dahulu harus melakukan analisis terhadap 2 (dua) kriteria debitur yakni:

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

13. Bahwa sebelum memberikan restrukturisasi Tergugat I perlu melihat kemampuan dari Debitur dalam hal ini kemampuan PT. Purnama Kertasindo untuk dapat melunasi seluruh kewajibannya kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah disepakati.
14. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada posita angka 10 halaman 6 gugatan Para Penggugat, maka Para Penggugat telah mengakui bahwa usaha dari PT. Purnama Kertasindo mengalami penurunan pendapatan akibat situasi perekonomian yang sedang tidak stabil



serta adanya usaha dari PT. Purnama Kertasindo yang mengalami permasalahan hukum sehingga harus tutup dan tidak beroperasi lagi. Hal tersebut mengakibatkan Para Penggugat mengalami kesulitan dalam menjangkau kewajiban pembayaran terhadap fasilitas kredit yang telah diterima dan dinikmati kepada Tergugat I.

15. Bahwa sebagaimana ketentuan Otoritas Jasa Keuangan dalam hal memberikan kebijakan restrukturisasi Tergugat I sebagai Bank yang taat dengan ketentuan hukum yang berlaku perlu melihat kemampuan dari PT. Purnama Kertasindo, sebelum memberikan restrukturisasi, dan oleh karena sebagaimana fakta dan apa yang diakui oleh Para Penggugat sebagaimana tersebut diatas, maka PT Purnama Kertasindo tidak layak untuk mendapatkan restrukturisasi kembali dari Tergugat I.
16. Bahwa oleh karena PT. Purnama Kertasindo ic Para Penggugat tidak layak untuk mendapatkan restrukturisasi dari Tergugat I, yang mana tidak ada juga permohonan restrukturisasi dari Para Penggugat kepada Tergugat I maka tidak dapat dilakukannya upaya penyelamatan kredit sebagaimana ketentuan Undang-Undang No. 7 tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah terakhir diubah Dalam Undang-Undang No.4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Jasa Keuangan serta sebagaimana tertuang dalam Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005.

C. PT. Purnama Kertasindo telah Wanprestasi Kepada Tergugat I Berdasarkan Perjanjian Kredit sehingga Tergugat I memiliki Hak untuk Melakukan Lelang Eksekusi terhadap Objek Jaminan

17. Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan bahwa posisi kredit dari PT. Purnama Kertasindo masih termasuk lancar. Hal ini sangat mengada-ada karena faktanya PT. Purnama Kertasindo telah wanprestasi kepada Tergugat I sejak tahun 2020. Dengan demikian telah 4 tahun PT Purnama Kertasindo ic Para Penggugat tidak melakukan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I.
18. Bahwa dengan tidak dilakukannya kewajiban pembayaran kewajiban oleh Para Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian



Kredit, maka Tergugat I telah mengirimkan Surat Peringatan kepada Penggugat, yaitu berupa:

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

19. Bahwa sampai dengan disampaikannya Surat Peringatan I, II dan III diatas, ternyata Para Penggugat tetap tidak juga menunjukan itikad baiknya kepada Tergugat I untuk membayar kewajibannya sebagaimana Perjanjian Kredit, sehingga hal ini menunjukan/membuktikan PT. Purnama Kertasindo ic Para Penggugat telah dalam keadaan Cidera Janji (Wanperstasi).
20. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPer, diatur ketentuan sebagai berikut:

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

21. Bahwa Pasal 10 Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Tergugat I dan PT. Purnama Kertasindo, telah diatur ketentuan sebagai berikut:

```
-----Pasal 10-----
-----KELALAIAN/PELANGGARAN-----

10.1. Debitur akan dianggap lalai oleh Bank jika terjadi----
|
| salah satu hal atau lebih kejadian kelalaian-----
|
| sebagaimana tercantum dalam pasal 11 Syarat dan-----
|
| Ketentuan Umum.-----
|
10.2. sebagai akibat terjadinya kejadian-----
|
| kelalaian/pelanggaran, maka Bank berhak untuk-----
|
| melaksanakan haknya sebagaimana disebutkan dalam-----
|
| pasal 11.2 Syarat dan Ketentuan Umum.-----
```




22. Bahwa sebagaimana Pasal 11 Syarat dan Ketentuan Umum, salah satu bentuk kelalaian adalah sebagai berikut:

Pasal 11. KELALAIAN/PELANGGARAN

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

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

23. Selanjutnya menurut Pasal 11.2 Syarat dan Ketentuan Umum yang adalah bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit disampaikan sebagai berikut:

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

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

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

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

24. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 10 Perjanjian Kredit Jo. Pasal 11 Syarat dan Ketentuan Umum, seluruh hutang PT. Purnama Kertasindo ic. Para Penggugat kepada Tergugat I menjadi jatuh tempo dan Perjanjian Kredit yang dibuat oleh PT. Purnama Kertasindo dan Tergugat I menjadi berakhir.

25. Bahwa oleh karena PT. Purnama Kertasindo telah wanprestasi dan masih memiliki kewajiban pembayaran utang kepada Tergugat I, maka menurut Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disingkat, “UUHT”), telah mengatur ketentuan sebagai berikut:

Pasal 6:

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

Pasal 20 ayat (1):

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



26. Bahwa atas dasar keadaan tersebut di atas dan mengacu pada ketentuan pada Perjanjian Kredit dan Syarat dan Ketentuan Umum Jo. Pasal 6 UUHT Jo. Pasal 20 ayat (1) UUHT, Tergugat I mempunyai hak sebagai sebagai pemegang hak tanggungan melakukan lelang eksekusi terhadap tanah dan bangunan yang menjadi objek jaminan berupa 2 (dua) bidang tanah, berdasarkan:

- a. SHM No. 494/Sukamaju, seluas 400m², terdaftar atas nama Hajjah Jubaedah, Budi Haryanto, Nogo Boedi Soegiarto, Ardento Budi Kusumo, dan Febriyana Purnama (ic. Para Penggugat), yang terletak di Desa Sukamaju, Kec. Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat; dan
- b. SHM No. 495/Sukamaju, seluas 2442m², terdaftar atas nama Hajjah Jubaedah, Budi Haryanto, Nogo Boedi Soegiarto, Ardento Budi Kusumo, dan Febriyana Purnama (ic. Para Penggugat), yang terletak di Desa Sukamaju, Kec. Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat.

27. Berdasarkan uraian dan fakta-fakta diatas, oleh karena PT. Purnama Kertasindo telah wanprestasi dengan tidak melakukan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I atas fasilitas kredit yang telah diterima dan dinikmati oleh PT. Purnama Kertasindo berdasarkan Perjanjian Kredit, maka Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan, Tergugat I berhak untuk melakukan lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan guna mendapatkan pelunasan hutang PT, Purnama Kertasindo kepada Tergugat I.

28. Bahwa oleh karena Tergugat I memiliki hak dalam melakukan eksekusi terhadap Objek jaminan yang diserahkan oleh PT. Purnama Kertasindo berdasarkan Perjanjian Kredit, Syarat dan Ketentuan Umum, serta berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka Tergugat I menolak dalil Para Penggugat pada angka 9 gugatannya yang mendalilkan bahwa Tergugat I telah sewenang-wenang dalam melakukan lelang eksekusi terhadap Objek jaminan.

D. Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku

Halaman 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



29. Tergugat I menolak dengan tegas posita gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tindakan eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan Tindakan yang sewenang-wenang sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat sebagaimana dalil angka 12 sampai dengan angka 14 gugatan Para Penggugat.
30. Bahwa eksekusi terhadap Objek jaminan yang diserahkan oleh PT. Purnama Kertasindo berdasarkan Perjanjian Kredit, Syarat dan Ketentuan Umum, serta berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
31. Bahwa oleh karenanya Tergugat I menolak dalil angka 15 sampai dengan 16 gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyampaikan bahwa penetapan nilai limit lelang yang ditetapkan Tergugat I pada pelaksanaan lelang eksekusi sangat jauh dari harga pasar dan/atau harga wajar dari tanah dan bangunan yang dilelang karena Tergugat I tidak melakukan penilaian terlebih dahulu atas Objek Jaminan.
32. Bahwa Tergugat I telah mengajukan surat permohonan penetapan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan kepada Tergugat II melalui jasa pra lelang Tergugat IV dengan surat Tergugat I No.S.2023.656/III/DIR.RISK.MGMT SME & Consumer Collection tanggal 15 Maret 2023, perihal: Permohonan Penetapan Jadwal Lelang.
33. Berdasarkan Surat Tergugat I tersebut, kemudian Tergugat II telah menetapkan pelaksanaan jadwal lelang sesuai surat No.S-3175/KNL.0803/2023 tanggal 22 Juni 2023 perihal: Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, yang menyampaikan akan dilaksanakan lelang eksekusi di Tergugat II pada hari Selasa tanggal 22 Agustus 2023, jam 10.00 WIB.
34. Bahwa sebagai Penjual lelang yang beritikad baik, maka Tergugat I melalui Tergugat IV telah melakukan seluruh kewajiban sebagaimana dalam Penetapan Lelang Tergugat II dan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.



35. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang No.1449/32/2023 tanggal 22 Agustus 2023, telah ditetapkan Nicolas Jepemiah Lauwis ic. Tergugat III, sebagai Pemenang Lelang, dengan harga penawaran sebesar Rp.7.200.888.888,- (tujuh milyar dua ratus juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh delapan rupiah).
36. Bahwa nilai limit lelang yang disampaikan Tergugat I dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa tanggal 22 Agustus 2023 sebesar Rp.7.200.000.000, ditetapkan dengan mengacu pada hasil penilaian KJPP BPung's Zulkarnain & Rekan.
37. Bahwa sebelumnya Tergugat I juga pernah melaksanakan lelang terhadap Objek Jaminan melalui Tergugat II pada tanggal 14 Maret 2023 dengan nilai limit sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah), namun terhadap pelaksanaan lelang tersebut, tidak terdapat penawaran atau dengan kata lain tidak laku.
38. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 47 dan Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka nilai limit lelang adalah sepenuhnya tanggung jawab dari Penjual ic. Tergugat I dan penetapan nilai limit tersebut didasarkan pada laporan hasil penilai.
39. Berdasarkan uraian tersebut diatas, karena penetapan nilai limit yang ditetapkan Tergugat I pada pelaksanaan lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan telah sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak dalil Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijk veerklaard).

E. Tergugat Telah Menyampaikan Surat Teguran-Teguran Dan Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Objek Sengketa Kepada Para Penggugat

40. Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Tergugat tidak pernah memberikan surat teguran dan pemberitahuan terkait pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Jaminan sehingga pelaksanaan lelang harus dibatalkan sebagaimana dalil angka 17 dan 18 gugatan Para Penggugat.

Halaman 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



41. Bahwa dalil tersebut adalah mengada-ada serta menunjukkan itikad buruk dari Para Penggugat yang sengaja menutupi fakta bahwa sebenarnya Para Penggugat telah menerima dan mengetahui adanya Peringatan dari Tergugat I kepada PT. Purnama Kertasindo untuk menjalankan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit serta telah diterima dan diketahuinya pemberitahuan lelang atas Objek Jaminan.
42. Majelis Hakim Yang Terhormat, disampaikan sejak PT. Purnama Kertasindo telah Wanprestasi kepada Tergugat I sejak tahun 2020, dan atas hal tersebut Tergugat I telah menyampaikan surat peringatan, sebagai berikut:
- a. Surat No. S.2020.589/Presdir-Community Distribution-Reg Jakarta Timur – KC Bekasi tertanggal 10 Januari 2020, perihal : Surat Peringatan I;
 - b. Surat No. S.2020.024/Presdir-Community Distribution-Reg Jakarta Timur – KC Bekasi tertanggal 22 Januari 2020, perihal : Surat Peringatan II; dan
 - c. Surat No. S.2020.070/Presdir-Community Distribution-Reg Jakarta Timur – KC Bekasi tertanggal 24 Februari 2020, perihal : Surat Peringatan III.
43. Bahwa oleh karena Surat Peringatan tersebut tidak dindahkan oleh PT. Purnama Kertasindo maupun Para Penggugat, hal ini dibuktikan dengan tidak dilakukannya pembayaran kepada Tergugat I, maka dengan berat hati dan perjanjian kredit dan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku Tergugat I melakukan lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan, sebagai langkah untuk pelunasan kewajiban PT. Purnama Kertasindo kepada Tergugat I dan agar supaya Tergugat I tidak merasakan kerugian yang lebih besar.
44. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang tersebut, faktanya Tergugat I, sebelum pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 22 Agustus 2023, maka Tergugat I juga telah menyampaikan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada PT. Purnama Kertasindo maupun kepada Para Penggugat, melalui :
- a. Surat No. S.2023.1530/VI/DIR RISK MGMT – SME & Consumer/Jakarta tanggal 3 Juli 2023, perihal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;



- b. Surat No. S.2023.1531/VI/DIR RISK MGMT – SME & Consumer/Jakarta tanggal 3 Juli 2023, perihal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan; dan
- c. Surat No. S.2023.1532/VI/DIR RISK MGMT – SME & Consumer/Jakarta tanggal 3 Juli 2023, perihal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan
45. Bahwa Pemberitahuan Lelang tersebut telah dijalankan oleh Tergugat I adalah sebagaimana juga diamanatkan dalam ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
46. Bahwa selain itu, Tergugat I dalam melakukan eksekusi Objek Jaminan melalui Tergugat II dengan perantaraan Tergugat IV, telah mengumumkan adanya lelang tersebut dengan 2 (dua) kali Pengumuman Lelang baik yang dilakukan Tergugat melalui selebaran dan/atau tempelan pada tanggal 24 Juli 2023 sebagai Pengumuman I dan melalui surat kabar yaitu Surat Kabar Harian Radar Depok Terbit tanggal 8 Agustus 2023 sebagai pengumuman lelang II.
47. Bahwa Pengumuman Lelang ini dilakukan Tergugat I, juga berdasarkan Penetapan Lelang dari Tergugat II serta sebagaimana juga diamanatkan dalam ketentuan Pasal 53 sampai dengan Pasal 62 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
48. Berdasarkan uraian tersebut diatas, oleh karena Tergugat I telah menyampaikan surat teguran dan pemberitahuan pelaksanaan lelang eksekusi tersebut kepada PT. Purnama Kertasindo maupun kepada Para Penggugat sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak dalil Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijke veerklaard).
- F. Penggugat Tidak Dapat Membuktikan Adanya Perbuatan Melawan Hukum Sebagaimana Ditetapkan Pasal 1365 KUHPERDATA**
49. Bahwa apa yang didalilkan Para Penggugat pada pokoknya menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum,



maka Penggugat wajib membuktikannya dalam persidangan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan *"Barang siapa mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan hak itu atau kejadian itu."*

50. Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat dalam Gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana terdapat pada dalil angka 19 s/d 22 dan angka 24 s/d 26 dalil gugatan Para Penggugat.
51. Bahwa faktanya, PT. Purnama Kertasindo telah lalai (wanprestasi) dalam memenuhi kewajibannya membayar hutang kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit.
52. Bahwa faktanya, jaminan utang PT. Purnama Kertasindo kepada Tergugat I yang atas nama Para Penggugat dalam bentuk Hak Tanggungan sebagaimana SHT No.07137/2017 tertanggal 07 Agustus 2017 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.416/2017 tanggal 20 April 2017 yang memiliki irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sehingga sesuai ketentuan Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan, yang menyebutkan,
"Jika Penggugat wanprestasi/cidera janji, Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut".
53. Bahwa Para Penggugat harus dapat membuktikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan,
"bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu."



54. Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, maka unsur-unsur perbuatan melawan hukum itu adalah sebagai berikut :

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

M Yahya Harapan, SH berpendapat (dalam bukunya berjudul "Hukuman Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", halaman 812), menyebutkan bahwa apabila "Penggugat dianggap tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, akibat hukumnya yang harus di tanggung atas kegagalan membuktikan dalil gugatannya adalah gugatannya mesti ditolak seluruhnya," dan pada halaman 891-892 (tentang menolak gugatan penggugat), M Yahya Harahap, SH, menyebutkan bahwa, Patokan yang menjadi dasar hukum menjatuhkan putusan akhir dengan amar : Menolak gugatan penggugat seluruhnya apabila penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya. Demikian penegasan Putusan MA No.1202K/Sip/1973 tanggal 14 November 1974 bahwa apabila pengadilan berpendapat Penggugat tidak berhasil membuktikan apa yang harus dibuktikan, tidak tepat amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima, yang tepat dan benar adalah menolak gugatan Penggugat seluruhnya. Demikian pula dalam Putusan MA No.570K/Sip/1972 tanggal 8 Januari 1976 ditegaskan oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan gugatan mengenai harta sengketa, seharusnya gugatan ditolak, bukan dinyatakan dapat diterima.

55. Oleh karena, tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I maka tidak ada kerugian materiil dan kerugian



immateriil yang dialami Para Penggugat. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 28 Mei 1983, No. 586K/Sip/1980, yang menyatakan sebagai berikut :

"Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak."

56. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan demikian tuntutan ganti kerugian material dan immaterial yang diajukan Penggugat adalah tidak berdasar dan sangat mengada-ada. Oleh sebab itu, sudah seharusnya **berdasarkan hukum permohonan ganti kerugian material dan immaterial yang diajukan Penggugat sudah seharusnya ditolak.**

III. PERMOHONAN PROVISI

Tergugat I menolak permintaan Putusan Provisi yang dimohonkan Para Penggugat kepada Majelis Hakim untuk tidak melakukan tindakan apapun terhadap Objek Jaminan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

57. Tergugat I sampaikan sebelumnya bahwa pelaksanaan lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan yang diserahkan oleh PT. Purnama Kertasindo kepada Tergugat I adalah berdasarkan Perjanjian Kredit, Syarat dan Ketentuan Umum, serta berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga adalah sah.

58. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang No.1449/32/2023 tanggal 22 Agustus 2023, telah ditetapkan Nicolas Jepemiah Lauwis ic. Tergugat III, sebagai Pemenang Lelang.

59. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 200 ayat (10) dan ayat (11) Herzien Inlandsch Reglement ("HIR"), diatur ketentuan sebagai berikut:

"Hak orang yang barangnya dijual, atas barang tetap yang dijual itu berpindah kepada pembeli, karena pemberian hak padanya setelah ia memenuhi syarat-syarat pembelian. Dalam hal orang yang barangnya dijual enggan untuk meninggalkan barang (barang tidak bergerak) yang telah dijual lelang, maka Ketua Pengadilan Negeri setempat memerintahkan Juru Sita, agar barang tersebut dapat ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang yang barangnya dijual secara paksa dan



bila perlu dengan bantuan polisi. Setelah eksekusi pengosongan tersebut selesai dilaksanakan, maka Juru Sita akan menyerahkan penguasaan barang tersebut kepada pembeli”.

60. Bahwa berdasarkan uraian diatas, oleh karena Objek Jaminan telah berpindah kepada Tergugat III sesuai Risalah Lelang No.1449/32/2023 tanggal 22 Agustus 2023 maka tidak ada alasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan permohonan provisi Penggugat atau setidaknya tidaknya dikesampingkan

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sangatlah beralasan menurut hukum bagi Tergugat I agar Majelis Hakim dalam Perkara No. 302/Pdt.G/2023/PN Dpk berkenan untuk memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan provisi Penggugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau

Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

Jawaban Tergugat II:

I. PENDAHULUAN

1. **Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.**

Bahwa yang menjadi Objek Perkara dalam perkara *a quo* adalah Sebidang tanah dan bangunan seluas 400 m² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 494 dan seluas 2.442 m² sesuai SHM No. 495, yang keduanya, terletak di Jalan Raya Bogor KM 38, Kel. Sukamaju, Kec. Cilodong, Kota Depok, yang menjadi jaminan atas Perjanjian Kredit No. 35 tanggal 21



Maret 2017, antara PT Bank Maybank Indonesia, Tbk *in casu* Tergugat I dengan PT Purnama Kertasindo selaku Debitur *in casu* diwakili oleh Budi Haryanto (*in casu* Penggugat III).

2. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya menyampaikan dalil-dalil sebagai berikut:
 - a. Para Penggugat mengajukan tuntutan provisi dengan meminta agar Tergugat I, II, III, dan IV untuk tidak melakukan perbuatan apapun atas tanah milik Para Penggugat baik untuk melakukan pengurusan, pengalihan hak jual beli dan menjaminkan kepada pihak manapun sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan meminta agar Para Tergugat membayar denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari jika tidak melaksanakan sebagian atau seluruh isi putusan provisi;
 - b. Nilai hasil lelang jauh di bawah harga pasar dan/atau harga wajar serta tidak dilakukan penilaian melalui Kantor Jasa Akuntan Publik (KJPP) (posita angka 15);
 - c. Menurut Para Penggugat Prosedur pelaksanaan lelang barang agunan miliknya tidak dilaksanakan sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, sehingga lelang tersebut harus dibatalkan atau dinyatakan tidak berlaku (posita angka 18);
 - d. Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUHPerdara (posita angka 26);
 - e. Lelang eksekusi tersebut telah menimbulkan kerugian, sehingga Para Penggugat menuntut pembayaran ganti kerugian materiil sebesar Rp14.800.000.000,00 (empat belas miliar delapan ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu juta rupiah) secara tanggung renteng (posita angka 25 halaman 10 gugatan petitum angka 6 halaman 14), membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari keterlambatan (posita angka 26 halaman 10 dan petitum angka 7 halaman 14 gugatan).
3. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum karena:
 - a. Tuntutan provisi yang diajukan oleh Para Penggugat tidak relevan, karena lelang terhadap objek sengketa telah dilaksanakan dan laku



terjual, sedangkan gugatan *a quo* baru diajukan setelah lelang selesai dilaksanakan;

- b. Penetapan Nilai Limit lelang merupakan kewenangan dan tanggung jawab Penjual, begitu pula dengan Harga Lelang yang terbentuk, sepenuhnya ditentukan oleh Peserta Lelang;
- c. Para Penggugat telah salah menggunakan dasar hukum dalam menyusun dalil-dalil gugatannya karena PMK 93/2010 sudah tidak berlaku lagi pada saat lelang objek sengketa dilaksanakan;
- d. Lelang yang dilakukan telah dilakukan sesuai prosedur dan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, **tidak ada tindakan/perbuatan Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum** sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPdata;
- e. Bahwa dalam hal ini, Tergugat II hanyalah sebagai perantara pelaksanaan lelang atas permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I. Selain itu, terdapat Surat Pernyataan dari Tergugat I, selaku Penjual, yang menyatakan bahwa Tergugat I akan bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi yang timbul dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan ganti rugi. Oleh karena itu, Tergugat II tidak patut untuk dituntut ganti rugi baik ganti rugi materiil dan immateriil serta uang paksa (*dwangsom*);
4. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap Objek Perkara adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU HT), *Vendu Reglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang).
5. Bahwa selanjutnya untuk membantah dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatan perkara *a quo*, maka Tergugat II akan menanggapi secara lengkap melalui uraian penjelasan dalam Jawaban di bawah ini.

II. DALAM EKSEPSI:

Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel*

1. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat pada angka 8 halaman 18, Para Penggugat menyatakan bahwa Prosedur pelaksanaan lelang

Halaman 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



tidak dilaksanakan sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga penetapan lelang tanggal 23 Agustus 2023 harus dibatalkan.

2. Bahwa sesuai surat dari Tergugat I Nomor S.2023.656/III/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 15 Maret 2023 hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang, diketahui bahwa lelang dimohonkan pada tahun 2023, dan pada tahun 2023, Peraturan Menteri Keuangan tentang lelang yang berlaku adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang), sedangkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dijadikan dasar hukum oleh Para Penggugat sudah tidak berlaku lagi.
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka terbukti bahwa Para Penggugat telah salah menggunakan dasar hukum dalam menyusun dalil-dalil gugatannya sehingga gugatan menjadi kabur/tidak jelas (*obscuur libel*). Oleh karena itu, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

III. DALAM PROVISI

1. Bahwa berdasarkan dalil gugatan pada halaman 11 dan 12, Para Penggugat mengajukan tuntutan provisi dengan meminta agar Tergugat I, II, III, dan IV untuk tidak melakukan perbuatan apapun atas tanah milik Para Penggugat baik untuk melakukan pengurusan, pengalihan hak jual beli dan menjaminkan kepada pihak manapun sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan meminta agar Para Tergugat membayar denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari jika tidak melaksanakan sebagian atau seluruh isi putusan provisi.
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan provisi yang dimohonkan Para Penggugat karena faktanya, lelang terhadap objek sengketa telah dilaksanakan dan telah laku terjual dengan pembeli lelang adalah Tergugat III. Oleh karena itu, tuntutan provisi tersebut sangat tidak berdasar hukum.



3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sudah sepatutnya tuntutan provisi tersebut, ditolak Oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil dan petitum Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini.

A. Pokok Permasalahan Perkara *a quo* adalah Wanprestasi Para Penggugat atas Perjanjian Kredit

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Para Penggugat, hal yang penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Para Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit No. 35 tanggal 12 Maret 2017, yang telah dilakukan antara Tergugat I dengan Penggugat III.
2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit adalah Tergugat I/Kreditur dan Penggugat III/Debitur, dengan barang jaminan yang diikat Hak Tanggungan yaitu Objek Sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 07137/2017 tanggal 7 Agustus 2017 dan (APHT) Nomor 416/2017 tanggal 20 April 2017.
3. Bahwa pengikatan Objek Sengketa dalam bentuk Hak Tanggungan dimaksudkan untuk memberikan kepastian kepada Kreditur terhadap jaminan kredit yang telah diberikan. Jaminan ini memberikan perlindungan kepada Kreditur apabila Debitur wanprestasi sehingga Kreditur dapat melakukan eksekusi.
4. Bahwa faktanya, sebagaimana diakui Para Penggugat pada posita angka 9 dan 10 halaman 6 dan 7 gugatannya, Para Penggugat mengakui bahwa mengalami penurunan pendapatan karena kondisi perekonomian yang tidak stabil, sehingga tidak dapat memenuhi kewajibannya terhadap Kreditur *in casu* Tergugat I. Kemudian Tergugat I telah mengirimkan 3 (tiga) surat peringatan kepada Para Penggugat dengan Surat Peringatan I Nomor S.2022.2753/IX/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 15 September



2022, Surat Peringatan II Nomor S.2022.2804/IX/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 23 September 2022, dan Surat Peringatan III S.2022.2852/X/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 3 Oktober 2022, namun Para Penggugat tetap tidak melaksanakan prestasinya. Oleh karena itu, **terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Para Penggugat telah wanprestasi.**

5. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).
6. Bahwa Profesor R. Soebekti yang merupakan ahli hukum perdata berpendapat **“wanprestasi artinya apabila si berhutang tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi.** Selanjutnya tidak dipenuhinya prestasi terdapat dua kemungkinan yaitu kesalahan debitur yang dapat berupa suatu kesengajaan atau kelalaian dan karena suatu keadaan memaksa.”
7. Bahwa penetapan wanprestasi dari debitur atau pihak yang berutang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata, yang berbunyi: *“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu ditemukan.”*
8. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU HT yang menyatakan, *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”,* Tergugat I selaku pemegang hak atas objek sengketa berhak melakukan penjualan di muka umum melalui lelang eksekusi.
9. Bahwa sesuai Penjelasan Pasal 6 UU HT, yang menjelaskan sebagai berikut: *“Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari*



satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.

10. Bahwa ketentuan Pasal 6 UU HT tersebut dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT yang menyatakan, “Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan: a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”.
11. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan, terlihat jelas bahwa Para Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu wanprestasi dengan mendorongnya ke permasalahan perbuatan melawan hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Para Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukan oleh PT Ratu Gede Maspahit.
12. Bahwa dalam perkara serupa di Pengadilan Tinggi Padang, sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:
 - Alinea kedua halaman 92 putusan
“Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali),



Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;”

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

“bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;

“bahwa kemudian Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Penggugat telah cidera janji;

“Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;”

13. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan, terlihat jelas bahwa Para Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo*



yaitu wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan perbuatan melawan hukum (PMH), dan menarasikan dirinya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan menunjukkan iktikad tidak baik Para Penggugat sebagai debitur yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar dilakukannya.

14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Para Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

B. Uraian Fakta Hukum tentang Objek Sengketa Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

15. Bahwa objek lelang *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat merupakan barang jaminan kredit Para Penggugat pada Tergugat I yang tertuang dalam Akad Murabahah dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor 07137/2017 tanggal 7 Agustus 2017 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 416/2017 tanggal 20 April 2017.
16. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan UU HT yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur, dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
17. Bahwa *in casu* telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Para Penggugat atas Perjanjian Kredit *a quo*, maka pemegang hak tanggungan (*in casu* Tergugat I) dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.
18. Bahwa sesuai Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT, diatur bahwa:

Pasal 20 UU HT

Halaman 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



- (1) *"Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:*
 - a. *Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU HT"*
2. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang eksekusi objek sengketa perkara a quo kepada Tergugat II sebagai Kantor Lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Para Penggugat melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
3. Bahwa hal tersebut diikuti dan ditegaskan pula dalam klausul Pasal 2 APHT Nomor 416/2017 tanggal 20 April 2017:
*"Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan **Peringkat Pertama** dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*
 - a. ***menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;***
 - b. *mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
 - c. *menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
 - d. *menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
 - e. *mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas; dan*
 - f. *melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.*
4. Bahwa dengan demikian, maka semakin menguatkan bahwa risiko atas wanprestasi/cedera janji harus dipatuhi oleh para pihak



hususnya Debitur, yang harusnya secara sadar menerima konsekuensi pelelangan Objek Sengketa tersebut sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat I.

5. Bahwa oleh karena perjanjian kredit Para Penggugat telah diikat dengan Hak Tanggungan maka berlaku ketentuan Pasal 20 ayat (1) jo. Pasal 6 UU HT yang memperbolehkan Tergugat I selaku Kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaan sendiri untuk mengambil pelunasan piutang Para Penggugat.
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas Objek Sengketa perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan akad yang telah disepakati antara Para Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur, sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, dalil Para Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang Objek Sengketa perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

C. Kedudukan KPKNL Hanya Sebagai Perantara Lelang

7. Bahwa Tergugat II perlu menjelaskan kedudukan Tergugat II dalam pelaksanaan Objek Sengketa *a quo*. Sesuai Pasal 1 angka 1 dan Pasal 10 ayat (2) PMK Lelang, diatur bahwa:

Pasal 10 ayat (2) PMK Lelang

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

8. Bahwa sesuai ketentuan hukum dimaksud, terbukti bahwa kedudukan Tergugat II hanya sebagai perantara penjualan barang jaminan secara umum yang diajukan oleh penjual.
9. Bahwa Tergugat II melaksanakan tugas sebagai perantara penjualan Objek Sengketa sebagai pelaksanaan amanat penjualan barang jaminan sebagaimana diatur dalam UU Hak Tanggungan dan *Vendureglement*.
10. Bahwa pada faktanya, Tergugat II melaksanakan lelang atas Objek Sengketa berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I selaku penjual dengan hasil laku terjual kepada Sdr. Nicolas Lauwis selaku



Pembeli Lelang *in casu* Tergugat III. Hal tersebut membuktikan bahwa proses lelang Objek Sengketa secara substansial adalah perbuatan jual beli Objek Sengketa antara Tergugat I selaku penjual dengan pembeli, dalam hal Objek Sengketa laku terjual melalui perantara Tergugat II.

11. Bahwa dengan demikian, Tergugat II hanyalah bertindak sebagai perantara lelang dan tidak mempunyai kepentingan hukum untuk menetapkan status hukum dari Objek Sengketa. Apabila terdapat ganti rugi terhadap pelaksanaan lelang, maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada pihak Penjual (*in casu* Tergugat I), dan sangat tidak tepat apabila Tergugat II dihukum secara tanggung renteng menanggung ganti rugi baik materiil maupun immateriil serta uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana dalil Para Penggugat.
12. Bahwa *quod non* Para Penggugat benar-benar mengalami kerugian, maka hal tersebut sepenuhnya merupakan tanggung jawab Tergugat I, karena dalam Surat Pernyataan No. S.2023.657/III/DIR RISK MGMT-SME & Consumer Collection tanggal 15 Maret 2023, Tergugat I menyatakan:
"Dengan ini Saya menyatakan bahwa:
 - a. *Bertanggung jawab terhadap segala gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terjadi atas pelaksanaan lelang serta membebaskan KPKNL dari segala gugatan dan tuntutan tersebut di kemudian hari.*
 - b. *Bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa."*
13. Bahwa pernyataan dari Tergugat I tersebut membuktikan bahwa tanggung jawab terhadap adanya gugatan dan tuntutan ganti rugi/*dwangsom* atas pelaksanaan lelang berada pada Tergugat I selaku penjual.
14. Bahwa hal-hal tersebut membuktikan bahwa dalam penjualan Objek Sengketa, kedudukan Tergugat II hanya sebagai perantara dan pihak yang bertanggung jawab terkait lelang atas Objek Sengketa *a quo*



adalah Tergugat I selaku penjual. Sehingga tidak tepat apabila Tergugat II dituntut untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng. Dengan demikian, dalil-dalil Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan sudah sepantasnya ditolak.

D. Prosedur Lelang Telah Dilakukan Sesuai Ketentuan Hukum Yang Berlaku

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II sehubungan dengan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo*, karena Tergugat II telah melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Pasal 6 UU HT jis Pasal 11 ayat (2) huruf e dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT, *Vendureglement*, dan PMK Lelang. Dalam ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UU HT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.
3. Bahwa pelelangan terhadap objek perkara *a quo* adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau cedera janji Para Penggugat selaku debitur atas Perjanjian Kredit No. 35 tanggal 12 Maret 2017 dengan Tergugat I selaku kreditur, sebagaimana termuat dalam Surat Peringatan I Nomor S.2022.2753/IX/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 15 September 2022, Surat Peringatan II Nomor S.2022.2804/IX/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 23 September 2022, dan Surat Peringatan III Nomor S.2022.2852/X/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 3 Oktober 2022.
4. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat II diawali dengan permohonan dari Tergugat I selaku Penjual melalui Surat Permohonan Pelaksanaan Lelang Nomor S.2023.656/III/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 15 Maret 2023.
5. Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:

Halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



- a. Copy SHM Nomor 494/Sukamaju a.n. Hj. Jubaedah, Budi Haryanto, Nogo Boedi Soegiarti, Ardento Budi Kusumo, Febriyana Purnama;
 - b. Copy Nomor 495/Sukamaju a.n. Hj. Jubaedah, Budi Haryanto, Nogo Boedi Soegiarto, Ardento Budi Kusumo, Febriyana Purnama;
 - c. Copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 35 tanggal 21 Maret 2017, beserta syarat umum dan perpanjangannya;
 - d. Copy APHT Nomor 416/2017 tanggal 20 April 2017;
 - e. Copy SHT Nomor 07137/2017 tanggal 7 Agustus 2017;
 - f. Copy Surat Peringatan I Nomor S.2022.2753/IX/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 15 September 2022;
 - g. Copy Surat Peringatan II Nomor S.2022.2804/IX/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 23 September 2022;
 - h. Copy Surat Peringatan III S.2022.2852/X/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 3 Oktober 2022; dan
 - i. Surat Pernyataan Nomor S.2023.657/III/DIR RISK MGMT-SME & Consumer Collection tanggal 15 Maret 2023.
6. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka sesuai Pasal 11 PMK Lelang, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang karena setelah dilakukan pengecekan, dokumen telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Tergugat II menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui Surat Nomor S-3175/KNL.0803/2023 tanggal 22 Juni 2023.
7. Bahwa Tergugat I (selaku Penjual) telah memberitahukan mengenai rencana pelaksanaan lelang ulang terhadap objek sengketa kepada Para Penggugat melalui:
- a. Surat kepada PT Purnama Kertasindo up. Sdr. Budi Haryanto (Direktur Utama) dan Sdri. Hj. Jubaedah (Komisaris/Pemilik Jaminan) Nomor S.2023.1530/VI/DIR RISK MGMT-SME & Consumer/Jakarta tanggal 3 Juli 2023 hal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;



- b. Surat kepada Sdr/Sdri Hj. Jubaedah, Budi Haryanto, Nogo Boedi Soegiarto, Ardento Budi Kusumo, Febriyana Purnama Nomor S.2023.1531/VI/DIR RISK MGMT-SME & Consumer/Jakarta tanggal 3 Juli 2023 hal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
- c. Surat kepada Sdr/Sdri Hj. Jubaedah, Budi Haryanto, Nogo Boedi Soegiarto, Ardento Budi Kusumo, Febriyana Purnama Nomor S.2023.1532/VI/DIR RISK MGMT-SME & Consumer/Jakarta tanggal 3 Juli 2023 hal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
8. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, maka Tergugat I melakukan pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 24 Juli 2023 dan melalui harian "Kabar Depok" tanggal 8 Agustus 2023.
9. Bahwa dalam lelang terhadap objek perkara yang merupakan barang jaminan utang Para Penggugat selaku debitur, **terdapat pembeli lelang (lelang laku)** dengan pembeli a.n. Sdr. Nicolas Lauwis (*in casu* Tergugat III) sebagaimana dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 1449/32/2023 tanggal 22 Agustus 2023, sebagai akta autentik yang sah menurut hukum.
10. Bahwa terdapat ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur kepastian hukum lelang sebagai berikut:
Pasal 25 PMK Lelang:
"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan."
Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi:
"Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."
11. Bahwa dengan demikian, karena pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* adalah sah dan berdasarkan hukum, maka **Risalah Lelang Nomor 1449/32/2023 tanggal 22 Agustus 2023 tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.**
12. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II



telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dalil-dalil posita dan petitum gugatan yang mempermasalahkan pelaksanaan lelang adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak.

E. Tergugat II Menolak Dalil Para Penggugat Yang Menyatakan Nilai Hasil Lelang Jauh Di Bawah Harga Pasar Dan/Atau Harga Wajar Serta Tidak Dilakukan Penilaian Melalui Kantor Jasa Akuntan Publik (KJPP)

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 15 halaman 7 yang menyatakan bahwa nilai hasil lelang sangat jauh dari harga pasar dan/atau harga wajar tanah dan bangunan dan kemungkinan tidak dilakukan penilaian terlebih dahulu untuk mendapatkan nilai wajar atas tanah dan bangunan.
2. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, penilaian atas objek sengketa dan penentuan Nilai Limit lelang sepenuhnya merupakan kewenangan mutlak dari Penjual (dhi. Tergugat I). Demikian pula dengan penetapan harga objek lelang, merupakan penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang sehingga harga lelang yang terbentuk sepenuhnya ditentukan oleh Peserta Lelang.
3. Bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam PMK Lelang sebagai berikut:
 - a. Pasal 1 angka 25, bahwa nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;
 - b. Pasal 1 angka 26, bahwa Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang;
 - c. Pasal 13, bahwa kebenaran formil dan materiil Nilai Limit merupakan tanggung jawab Penjual;
 - d. Pasal 47 ayat (2), bahwa penetapan Nilai Limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;
 - e. Pasal 48 ayat (1) huruf a, bahwa Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai;



- f. Pasal 51, bahwa Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.
4. Bahwa sesuai dokumen persyaratan yang disampaikan Tergugat I selaku penjual kepada Tergugat II, yaitu Surat Pernyataan Nilai Nomor S.2023.659/III/DIR RISK MGMT-SME & Consumer Collection tanggal 15 Maret 2023, diketahui bahwa **Nilai Limit yang disampaikan oleh Penjual ditetapkan berdasarkan laporan dari KJPP (dhi. KJPP Pung's Zulkarnaen & Rekan)**. Oleh karenanya penetapan Nilai Limit telah sesuai dengan ketentuan Pasal 48 ayat (1) huruf a PMK Lelang.
5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 16 halaman 7 yang menyatakan bahwa terhadap tanah dan bangunan milik Para Penggugat telah dilakukan penilaian dan/atau appraisal dan diperoleh nilai pasar sebesar Rp22.000.000.000,00 (dua puluh dua miliar rupiah).
6. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, yang digunakan sebagai syarat lelang adalah penetapan **Nilai Limit yang ditetapkan Penjual** sebelum pelaksanaan lelang, dan berdasarkan laporan penilaian Nomor 00473/2.0004-12/PI/07/0548/1/IX/2022 tanggal 12 September 2022 dari KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan, diketahui bahwa penilaian yang dilakukan adalah untuk tujuan lelang pada PT Bank Maybank Indonesia, Tbk., sedangkan dalil Para Penggugat bahwa nilai objek sengketa adalah sebesar Rp22.000.000.000,00 (dua puluh dua miliar rupiah), tidak jelas diperoleh dari mana. Oleh karena itu, hasil penilaian Para Penggugat tersebut tidak relevan jika dikaitkan dengan perkara *a quo*.
7. Bahwa selain itu, berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 198 PK/Pdt/2015 tanggal 25 November 2015 disebutkan bahwa **"pelelangan yang telah sesuai prosedur hukum tidak dapat dibatalkan walaupun harga limit lelang dianggap terlalu rendah, sehingga lelang tetap sah dan risalah lelang tidak dapat dibatalkan"**.
8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa penetapan Nilai Limit lelang dan Harga Limit lelang, telah didasarkan pada



ketentuan dalam PMK Lelang. Dengan demikian, dalil Para Penggugat yang menyatakan nilai hasil lelang sangat jauh dari harga pasar dan/atau harga wajar tanah dan bangunan dan kemungkinan tidak dilakukan penilaian terlebih dahulu, merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

F. Tergugat II Menolak Dalil Para Penggugat Yang Menyatakan Prosedur Pelaksanaan Lelang Tidak Dilaksanakan Sesuai Dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 93/2010), Sehingga Lelang Tersebut Harus Dibatalkan Atau Dinyatakan Tidak Berlaku

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 17 halaman 10 dan 11 yang menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan tidak memenuhi PMK 93/2010 khususnya Pasal 44 ayat (1) terkait Pengumuman Lelang.
2. Bahwa sebagaimana Tergugat II telah sampaikan dalam Eksepsi *Obscuur Libel* di atas, Para Penggugat telah salah menggunakan dasar hukum dalam menyusun dalil-dalil gugatannya. Sebagaimana surat permohonan lelang dari Tergugat I, diketahui bahwa lelang dimohonkan pada tahun 2023, dan pada tahun 2023, Peraturan Menteri Keuangan tentang lelang yang berlaku adalah PMK Lelang, dan PMK 93/2010 sudah tidak berlaku lagi.
3. Bahwa selain itu, setelah Tergugat II cermati, Para Penggugat hanya sekedar menyebutkan ketentuan Pasal 44 ayat (1) PMK 93/2010 tentang Pengumuman Lelang, tanpa menguraikan secara jelas mengenai hal apa yang telah dilanggar oleh Tergugat II dari ketentuan tersebut.
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dalil Para Penggugat yang menyatakan prosedur pelaksanaan lelang tidak dilaksanakan sesuai dengan PMK 93/2010, merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.



G. Tergugat II Menolak Dalil Para Penggugat Yang Menyatakan Para Tergugat Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Sebagaimana Dimaksud Pasal 1365 KUHPerdata

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat pada angka 26 halaman 10 yang menyatakan bahwa Para Tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdata.
2. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, lelang yang dilaksanakan bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang mengatur *onrechtmatige daad* yang oleh beberapa ahli diterjemahkan sebagai “*Perbuatan Melawan Hukum atau Perbuatan Melanggar Hukum*” di dalam praktiknya dapat bersifat aktif apabila seseorang melakukan sesuatu perbuatan dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, dan bersifat pasif berarti bahwa seseorang itu tidak berbuat sesuatu yang akibatnya menimbulkan kerugian-kerugian pada orang lain.
3. Bahwa adapun unsur-unsur dari Pasal 1365 KUHPerdata menurut doktrin sebagai berikut:
 - a. Ada perbuatan melawan hukum yang terjadi karena tindakan atau kelalaian untuk melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan;
 - b. Melanggar hak subjektif orang lain yang merupakan suatu hak/kewajiban khusus yang diberikan/dijamin hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya, seperti hak perorangan atas kebebasan, kehormatan, nama baik dan lain-lain atau hak perorangan atas harta kekayaan;
 - c. Ada kesalahan (*schuld*) yang dapat berupa kealpaan dan atau kesengajaan;
 - d. Ada kerugian;
 - e. Ada hubungan kausal (timbal balik) antara unsur-unsur dimaksud.
4. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata merupakan unsur yang bersifat

Halaman 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



kumulatif, sehingga apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.

5. Bahwa berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut di atas, sebagaimana yang telah Tergugat II uraikan di atas, jelas terbukti tidak ada kesalahan ataupun tindakan Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum. Sebaliknya, Tergugat II melalui seluruh uraian di atas, telah membuktikan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak terdapat perbuatan yang melawan hukum.
6. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka tindakan pelaksanaan lelang eksekusi oleh Tergugat II tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Oleh karena itu, dalil Para Penggugat yang menyatakan Para Tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara, adalah dalil yang sangat mengada-ada dan patut untuk ditolak.

H. Tergugat II Menolak Tuntutan Ganti Kerugian, Uang Paksa (*Dwangsom*) dan Biaya Perkara yang Diajukan Para Penggugat

1. Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita angka 25 halaman 10 dan petitum angka 6 halaman 14 gugatan Para Penggugat, terkait pembayaran ganti kerugian materiil sebesar Rp14.800.000.000,00 (empat belas miliar delapan ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu juta rupiah) secara tanggung renteng, serta menuntut uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari keterlambatan pelaksanaan putusan berkekuatan hukum tetap.
2. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.



3. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat baik dalam posita maupun petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat II nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*Vide*: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).
4. Bahwa selain itu, atas tuntutan ganti rugi Para Penggugat haruslah ditolak karena terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
 - a. Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:
Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.
 - b. Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:
Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.
Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.
6. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 PMK Lelang, diatur ketentuan:
“Penjual bertanggung jawab terhadap:
 - a. *Gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan*



- b. *Tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf f.*"
7. **Bahwa selanjutnya, Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita angka 26 halaman 10 dan petitum angka 7 halaman 14 gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menuntut Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari keterlambatan, karena berdasarkan ketentuan Pasal 606 Rv, suatu tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang menghukum untuk melakukan pembayaran sejumlah uang.**
8. **Bahwa tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) bertentangan dengan:**
- 1) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973:
 - *Dwangsom* hanya bisa berlaku terhadap perkara tergugat yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1234 BW;
 - *Dwangsom* tidak bisa diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum (PMH) ataupun perjanjian utang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan.
 - 2) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976, antara lain menyatakan:
 - Uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang;
 - *Dwangsom* akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil.
9. **Bahwa pendapat hukum Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata 1992, halaman 133 menyatakan "Dalam Pasal 606 a Rv itu ditegaskan juga bahwa lembaga uang paksa itu tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang."**

Halaman 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



10. Bahwa selain itu, dalam Surat Pernyataan No. 0097/BMT UMY/Remedial/VIII/2023 tanggal 3 Agustus 2023, Tergugat I telah menyatakan:

“Dengan ini Saya menyatakan bahwa:

Bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.”

11. Bahwa dengan adanya Surat Pernyataan tersebut, maka seluruh tanggung jawab terkait tuntutan ganti rugi yang diajukan kepada Tergugat II telah diambil alih oleh Penjual d.h.i. Tergugat I, selain itu Tergugat II adalah perantara dalam pelaksanaan lelang atas permohonan dari Penjual. Oleh karenanya, tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat II jelas merupakan tuntutan yang tidak berdasar dan keliru.
12. Bahwa sesuai dengan uraian Jawaban di atas, telah terbukti bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga pembebanan biaya perkara yang ditujukan kepada Tergugat II tidak beralasan dan tidak memiliki dasar hukum, sehingga harus dinyatakan ditolak.

I. Tergugat II Menolak Dalil Para Penggugat Yang Meminta Pelaksanaan Putusan Perkara A Quo Dilaksanakan Lebih Dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*)

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat pada petitum angka 8 halaman 14 yang meminta kepada Majelis Hakim agar pelaksanaan putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun perlawanan (*vezet*).
2. Bahwa dapat Turut Tergugat II sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim



Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscrift*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
 - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
 - d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
 - e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
 - f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
 - g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
3. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.
4. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu "*Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama".* Bahwa dalam perkara *a quo*, Para Penggugat tidak memberikan jaminan yang senilai dengan objek sengketa.
5. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Para Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.



IV. SIMPULAN

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

1. Tuntutan provisi yang diajukan Para Penggugat, tidak relevan, karena lelang terhadap objek sengketa telah dilaksanakan dan laku terjual, sedangkan gugatan *a quo* baru diajukan setelah lelang selesai dilaksanakan.
2. Penentuan Nilai Limit merupakan kewenangan dan tanggung jawab Penjual, begitu pula dengan Harga Lelang yang terbentuk sepenuhnya ditentukan oleh Peserta Lelang. Selain itu, penentuan Nilai Limit objek sengketa telah didasarkan pada hasil penilaian KJPP.
3. PMK 93/2010 yang digunakan Para Penggugat sebagai dasar hukum atas dalil-dalilnya sudah tidak berlaku, oleh karenanya, gugatan Para Penggugat tidak berdasar hukum.
4. Seluruh prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat II tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata, dan selain itu, Tergugat II hanya sebagai perantara pelaksana lelang atas permohonan dari Tergugat I, sehingga dalil Para Penggugat yang meminta Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang ganti rugi materiil dan immateriil serta uang paksa (*dwangsom*) adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum.

Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah ditanggapi melalui jawaban Tergugat II tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

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

DALAM PROVISI:

Menolak tuntutan provisi yang diajukan Para Penggugat.

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Risalah Lelang Nomor 1449/32/2023 tanggal 22 Agustus 2023 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Menolak permohonan ganti rugi untuk kerugian materiil sebesar Rp14.800.000.000,00 (empat belas miliar delapan ratus juta rupiah) ditambah 6% (enam persen) per tahun dan kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) serta uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari keterlambatan pelaksanaan putusan yang berkekuatan hukum tetap, yang dimohonkan Para Penggugat;
5. Menolak tuntutan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimohonkan Para Penggugat terhadap harta kekayaan Tergugat II;
6. Menolak tuntutan (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) yang dimohonkan Para Penggugat; dan
7. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Jawaban Tergugat III:

I. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

Bahwa gugatan Para Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) karena adanya kesalahan formil dalam gugatannya yang membuat gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*) karena telah menggugat Tergugat III dalam gugatannya yang faktanya tidak ada kaitan dan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat III terbukti tidak ada satupun posita gugatan Para Penggugat yang menyatakan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat III, terbukti Para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum yang jelas dengan Tergugat III. hubungan hukum yang terjadi adalah dengan Tergugat I sebagai Kreditur dan Para Penggugat sebagai Debitur, bukan dengan Tergugat III, hal ini membuat gugatannya kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) maka



sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

B. EKSEPSI DOLI PRAESENTIS (Eksepsi Itikad tidak Baik)

Bahwa dengan mengajukan gugatan a quo, Para Penggugat telah menunjukkan itikad tidak baik karena berusaha untuk membatalkan hasil lelang yang telah sesuai peraturan perundang-undangan dan mencegah Tergugat III menguasai fisik obyek lelang sebagai pemenang lelang yang beritikad baik, Terlebih lagi Para Penggugat tidak melakukan kewajibannya membayar lunas pinjaman kepada Tergugat I tetapi untuk menutupi hal tersebut (perbuatan wanprestasi), Para Penggugat malah menggugat dan melibatkan Tergugat III yang notabene adalah pemenang lelang yang beritikad baik, hal ini membuktikan adanya itikad tidak baik Para Penggugat untuk mencegah dan atau menghalangi Tergugat III menguasai obyek sebagai pemenang lelang dengan mengajukan Gugatan a quo padahal Para Penggugatlah yang telah wanprestasi kepada Tergugat I (***Exceptio Doli PraeSENTIS***). Dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

C. EKSEPSI ERROR IN PERSONA (Gugatan Salah Pihak)

Bahwa Gugatan Penggugat telah salah menarik pihak Tergugat III kedalam perkara a quo karena senyatanya Tergugat III tidak ada kaitan dan tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Para Penggugat dan bukan merupakan pihak dalam peristiwa hukum perjanjian kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat I, hal ini termasuk dalam kesalahan menarik pihak (error in persona) kedalam gugatan dan sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

D. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM (Gugatan Kurang Pihak)

Bahwa Gugatan Penggugat adalah kurang pihak (Plurium Litis Consortium) karena tidak menarik pihak **Notaris** yang sudah membuat Akta Perjanjian Kredit No: 35 tanggal 21 Maret 2017 kedalam gugatan a quo guna membuat terang mengenai adanya perbuatan hukum pembuatan akta-akta dimaksud, dengan demikian



gugatan Penggugat jelas kurang pihak (Plurium Litis Consortium) dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

E. EKSEPSI LEGAL STANDING (KEDUDUKAN HUKUM PARA PENGGUGAT)

Bahwa Para Penggugat tidak jelas kedudukan hukumnya untuk mengajukan gugatan a quo apakah sebagai pribadi, ahli waris atau sebagai Direktur Utama Perseroan Terbatas, sebagai pribadi, ahli waris atau komisaris Perseroan Terbatas ? sebagaimana tercantum dalam gugatannya pada halaman 3 s/d 5, demikian pula dalam agunan SHM yang dijaminakan kepada Tergugat I tidak tercantum atas nama siapa dan batas batas tanahnya sehingga jelas gugatan para penggugat a quo tidak jelas legal standingnya apakah bertindak sebagai pribadi atau bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas (PT), dan tiak jelasa batas tanahnya sehingga sudah sepatutnya Para Penggugat dinyatakan tidak jelas dan tidak mempunyai legal standing / kedudukan hukum untuk melakukan gugatan a quo karena tidak jelas legal standingnya dan sudah sepatutnya gugatan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) :

F. EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSONA

Bahwa pihak yang bertindak sebagai Para Penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu karena tidak jelas kedudukan hukum Para Penggugat **apakah bertindak sebagai pribadi, Ahli Waris atau mewakili Perseroan Terbatas (Vide : Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas bahwa Komisaris bukanlah Direksi Perseroan Terbatas)**, karena bukan sebagai Pengurus Perseroan, komisaris hanya bertindak melakukan pengawasan terhadap direksi, tidak berhak mewakili Perseroan di pengadilan sehingga gugatannya menjadi cacat formil dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan oleh Tergugat III dalam eksepsi, merupakan bagian tak terpisahkan dengan pokok perkara, mohon



- agar menjadi pertimbangan Majelis Hakim dalam pengambilan putusan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo ;
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat III;
 3. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas gugatan Para Penggugat sebagai Debitur yang pada pokoknya adalah menggugat Tergugat I sebagai kreditur atas adanya proses lelang dan Para Penggugat sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat III, terbukti tidak ada satupun posita dalam gugatan yang menjelaskan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat III ;
 4. Bahwa merupakan Pengakuan yang sempurna dihadapan Hakim sesuai Pasal 1925 KUHPerdara dimana Para Penggugat mengakui dalam gugatannya pada angka 10 dan 11 bahwa Penggugat I mengalami penurunan pendapatan diakibatkan situasi perekonomian yang sedang tidak stabil serta adanya sebagian usaha Penggugat I mengalami permasalahan hukum sehingga harus tutup dan tidak beroperasi lagi, bahwa Para Penggugat telah memohon keringanan untuk restrukturisasi pinjaman kreditnya namun Tergugat I tidak menghiraukan permohonan Para Penggugat tersebut sehingga obyek jaminan kredit dilakukan lelang oleh Tergugat I, dengan demikian jelas adanya bahwa Pengugat I belum melakukan kewajibannya untuk membayar pinjaman kepada Tergugat I yang dikualifikasi sebagai Wanprestasi, mengakibatkan adanya konsekwensi yuridis yang harus ditanggung oleh Para Penggugat yaitu Pelelangan Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Jaminan pelunasan pinjaman Para Penggugat ;
 5. Bahwa Tergugat III menolak tuntutan Para Penggugat dalam Provisi maupun dalam sita jaminan karena tidak berdasarkan hukum ;
 6. Bahwa Tergugat III adalah Pemenang lelang telah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan telah membayar lunas seluruh biaya-biaya yang timbul sebagai pemenang lelang. Dengan demikian sudah sepatutnya dalil- dalil Para Penggugat dalam gugatan untuk ditolak ;



Berdasarkan uraian eksepsi dan jawaban Tergugat III tersebut diatas, maka Tergugat III mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa dalam perkara a quo untuk memutuskan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara :

ATAU

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

Jawaban Tergugat IV:

1. Bahwa TERGUGAT IV adalah suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Jakarta Utara dan didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 14 tanggal 8 Mei 2000, yang dibuat di hadapan Saal Bumela, S.H., Notaris di Jakarta serta telah disahkan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Perundang-Undangan Republik Indonesia No. C-13079 HT.01.01.TH.2000 tanggal 5 Juli 2000;
2. Bahwa TERGUGAT IV adalah Balai Lelang yang kegiatan usahanya meliputi kegiatan jasa pra lelang dan jasa pasca lelang untuk semua jenis lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang (selanjutnya disebut "**PMK No. 113/2019**");
3. Bahwa sedangkan TERGUGAT I adalah kreditur pemegang aset jaminan berupa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan:
 - 1) Sertifikat Hak Milik No. 494/Sukamaju tanggal 22 Agustus 1980 seluas 400 m² yang terletak di Jalan Raya Bogor KM 38, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat;
 - 2) Sertifikat Hak Milik No. 495/Sukamaju tanggal 22 Agustus 1980 seluas 2.442 m² yang terletak di Jalan Raya Bogor KM 38, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat;

Halaman 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



Dimana ke 2 (dua) tanah dan bangunan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07137/2017 tanggal 17 September 2017 Peringkat I (Pertama) dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp. 8.076.964.000,- (delapan miliar tujuh puluh enam juta sembilan ratus enam puluh empat ribu Rupiah) jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 416/2017 tanggal 20 April 2017 yang dibuat di hadapan Lidiawati Evi Setiono, S.H., M.Kn., PPAT di Depok;
(selanjutnya disebut "**Aset Jaminan**");

4. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2023 TERGUGAT I telah menunjuk TERGUGAT IV untuk membantu TERGUGAT I dalam persiapan lelang eksekusi Aset Jaminan berupa hak tanggungan berdasarkan Surat Perintah Kerja Nomor : S.2023.655/III/DIR RISK MGMT-SME & Consumer Collection tanggal 15 Maret 2023 (selanjutnya disebut dengan "**SPK**") jo. Surat Kuasa Nomor : S.2023.661/III/DIR RISK MGMT – SME & Consumer Collection tertanggal 15 Maret 2023 (selanjutnya disebut "**Surat Kuasa tertanggal 15 Maret 2023**");
5. Bahwa tindakan TERGUGAT I yang mengajukan permohonan lelang eksekusi Aset Jaminan berupa hak tanggungan yang dipegangnya telah sesuai dengan Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ("**UUHT**"), yang terkutip sebagai berikut:

Pasal 6 UUHT:

"Pasal 6

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

6. Bahwa selanjutnya, berdasarkan Surat Nomor: 019/GA/IV/2023 tertanggal 11 April 2023, TERGUGAT IV telah menyampaikan kelengkapan dokumen lelang eksekusi Aset Jaminan berupa hak tanggungan yang dipegang oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 213/PMK.O6/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("**PMK No. 213/2020**"), diantaranya yaitu:
 - 1) Surat Permohonan Lelang



- 2) Daftar barang, Nilai Limit dan Uang Jaminan;
 - 3) Surat Penunjukan Penjual;
 - 4) Surat berisi informasi tertulis terkait penyetoran hasil bersih lelang;
 - 5) Identitas Pemohon;
 - 6) Identitas Penjual;
 - 7) Perjanjian Kredit;
 - 8) Sertifikat Hak tanggungan dan Akta Pemberian hak Tanggungan;
 - 9) Bukti Kepemilikan;
 - 10) Rincian Hutang Debitur;
 - 11) Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa debitur wanprestasi;
 - 12) Surat Peringatan I, II dan III;
 - 13) Surat Pernyataan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana;
 - 14) Laporan Penilaian/penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian/penaksiran;
 - 15) NPWP; dan
 - 16) Bukti Setor bea permohonan lelang;
7. Bahwa oleh karena telah lengkap dokumen-dokumen persyaratan lelang eksekusi Aset Jaminan berupa hak tanggungan tersebut di atas, maka Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor tidak dapat menolak permohonan lelang yang diajukan oleh TERGUGAT I karena telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 11 PMK No. 213/2020 sebagai berikut :

Pasal 11 PMK No. 213/2020:

“Pasal 11

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.”

8. Bahwa Surat Nomor : S-3175/KNL.0803/2023 tertanggal 22 Juni 2023 Perihal : Penetapan Hari & Tanggal Lelang, TERGUGAT II menetapkan hari dan tanggal lelang eksekusi hak tanggungan yaitu pada tanggal 22



Agustus 2023 dengan cara *close bidding* dengan batas akhir penawaran sampai dengan pukul 10.00 WIB;

9. Bahwa selanjutnya terhadap rencana lelang eksekusi Aset Jaminan berupa hak tanggungan tersebut di atas, juga telah dilakukan Pengumuman Pertama pada tanggal 24 Juli 2023 di selebaran dan Pengumuman Kedua pada tanggal 8 Agustus 2023 di Surat Kabar Radar Depok serta telah pula diberitahukan kepada PT. Purnama Kertasindo dan PARA PENGGUGAT pada tanggal 13 Juli 2023;
10. Bahwa disamping itu terhadap objek lelang eksekusi Aset Jaminan berupa hak tanggungan telah terbit Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok atas 2 (dua) objek lelang yaitu SKPT No. 65850/2023 tertanggal 2 Agustus 2023 untuk Sertifikat Hak Milik No. 494/Sukamaju dan SKPT No. 65861/2023 tertanggal 2 Agustus 2023 untuk Sertifikat Hak Milik No. 495/Sukamaju, dimana kedua SKPT tersebut menjelaskan tidak terdapat blokir dan sita atas obyek lelang tersebut;
11. Bahwa pada tanggal 22 Agustus 2023 telah dilaksanakan lelang eksekusi Aset Jaminan berupa Hak Tanggung dengan hasil obyek lelang telah laku terjual, dimana TERGUGAT III ditunjuk sebagai Pemenang Lelang sebagaimana Risalah Lelang Nomor: 1449/32/2023 tertanggal 22 Agustus 2023;
12. Berdasarkan hal tersebut di atas, jelas bahwa lelang eksekusi Aset Jaminan berupa hak tanggungan telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku, sehingga dengan demikian Risalah Lelang Nomor: 1449/32/2023 tertanggal 22 Agustus 2023 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan.

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

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

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



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

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

Halaman 7 Angka 15 Gugatan Aquo :

"15. Bahwa PARA PENGGUGAT mengalami kerugian karena nilai hasil lelang terhadap agunan kredit tersebut jauh dari harga wajar tanah dan bangunan yang dilelang diduga TERGUGAT 1 tidak lebih dulu untuk melakukan penilaian terhadap jaminan kredit milik PARA PENGGUGAT melalui Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) untuk mendapatkan nilai wajar atas lelang tersebut;"

14. Bahwa perlu TERGUGAT IV sampaikan untuk menilai nilai limit Aset Jaminan, TERGUGAT I telah menunjuk Penilai dari "**Kantor Jasa Penilai Publik PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN**" sebagaimana LAPORAN PENILAIAN ASET "TANAH DAN BANGUNAN GUDANG" NO. FILE : 00473/2.0004-12/PI/07/0548/1/IX/2022 tertanggal 12 September 2022 yang juga telah di upload dalam *lelang.go.id*, laporan hasil penilaian tersebut merupakan syarat kelengkapan dokumen lelang eksekusi hak tanggungan yang diwajibkan sebagaimana diatur dalam Pasal 48 ayat (1) PMK No. 213/2020 tanggal 22 Desember 2020 ("**PMK No. 213/2020**") yang terkutip sebagai berikut:

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

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

a. laporan hasil penilaian oleh Penilai"

15. Bahwa Penilai yang ditunjuk TERGUGAT I adalah Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan dan menjalankan tugasnya sesuai Standar Penilai Indonesia sebagaimana Pasal 1 ayat (1) jo. Pasal 1 ayat (4) jo. Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia

Halaman 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik jo. Pasal 48 ayat (2)

PMK No. 213/2020 sebagai berikut :

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

Publik:

"Pasal 1 ayat (1)

1. Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek penilaian sesuai dengan SPI.

..

..

4. Standar Penilaian Indonesia yang selanjutnya disingkat SPI adalah pedoman dasar yang wajib dipatuhi oleh Penilaian dalam melakukan penilaian."

"Pasal 4 ayat (2)

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

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

"Pasal 48

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

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

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

♦ **"Bahwa untuk menentukan wajar atau tidak laporan penilaian Penilai Publik tersebut, maka yang bersangkutan harus dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini untuk mempertanggung jawabkan hasil penilaiannya tersebut dan apakah penilaiannya sudah sesuai**

Halaman 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst

Disclaimer

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



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

17. Bahwa oleh karena Kantor Jasa Penilai Publik PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN tidak ditarik sebagai pihak yang digugat dalam Gugatan Aquo padahal seharusnya “Kantor Jasa Penilai Publik PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN” dapat ditarik untuk menjelaskan terkait penilaian Aset Jaminan tersebut, maka Gugatan Aquo jelas-jelas gugatan yang Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

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

18. Bahwa ternyata TERGUGAT I telah memberikan pinjaman kepada PT. PURNAMA KERTASINDO sebagai Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit No. 35 tanggal 23 Maret 2017 yang dibuat di hadapan Veronica Nataadmadja, S.H., Master of Corporate Administration, Master of Commerce (Business Law), Notaris di Jakarta, yang ditandatangani oleh :
- **PT. PURNAMA KERTASINDO** sebagai Debitur, yang dalam hal ini diwakili oleh Budi Haryanto, selaku Direktur Utama;
 - **TERGUGAT I** sebagai Kreditur, yang dalam hal ini diwakili oleh Noviadri dan Metta Feidita Watty, selaku Kuasa dari Direksi;
19. Bahwa hal tersebut juga telah dipertegas oleh PARA PENGGUGAT pada Angka 7 halaman 5 Gugatan Aquo yang menyatakan bahwa pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit, PT. PURNAMA KERTASINDO diwakili oleh Budi Haryanto selaku Direktur Utama, sebagaimana ter kutip sebagai berikut :

Halaman 5 Angka 7 Gugatan Aquo:

Halaman 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



“1. Bahwa pada awalnya PARA PENGGUGAT telah mendapatkan fasilitas pinjaman kredit dari TERGUGAT I dengan pagu kredit senilai Rp. 6.500.000.000,- (Enam Milyar Lima Ratus Juga Rupiah) untuk modal kerja yang pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit 35 tersebut diwakili oleh BUDI HARYANTO (incasu PENGGUGAT III) selaku Direktur Utama sesuai Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT PURNAMA KERTASINDO No. 2 tanggal 7 Juni 2012 dibuat dihadapan Notaris SYARIFAH HADZAMI, S.H., Notaris di Jakarta”

20. Bahwa meskipun Debitur adalah PT. PURNAMA KERTASINDO dan bukan pribadi, namun ternyata PT. PURNAMA KERTASINDO tidak dimasukkan sebagai pihak PENGGUGAT dalam Gugatan Aquo, melainkan hanya PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang notabene hanyalah sebagai Pengurus dari PT. PURNAMA KERTASINDO;
21. Bahwa oleh karena PT. PURNAMA KERTASINDO tidak dimasukkan sebagai pihak PENGGUGAT dalam Gugatan Aquo, maka Gugatan Aquo jelas-jelas gugatan yang Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);
22. Bahwa hal ini sejalan dengan doktrin hukum dari M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul **“Hukum Acara Perdata”**, halaman 503, penerbit Sinar Grafika, tahun 2017 terkait syarat untuk mengajukan Gugatan, yang ter kutip sebagai berikut:

- ◆ Doktrin hukum M. Yahya Harahap:

“c). Exceptio plurium litis consortium

Alasan pengajuan eksespasi ini, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Sebagai contoh, Putusan MA No. 621 K/Sip/1975. Ternyata sebagai objek harta perkara, tidak dikuasai tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga. Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium”.

23. Bahwa oleh karena Gugatan Aquo Kurang Pihak dan mengandung cacat (*Plurium Litis Consortium*), maka sangat berdasar hukum apabila Majelis



Hakim mengabulkan Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) yang diajukan oleh TERGUGAT IV dan berkenan menolak Gugatan Aquo atau setidaknya menyatakan Gugatan Aquo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

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

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

- a. Bahwa antara posita dan petitum dalam Gugatan Aquo tidak saling mendukung bahkan saling bertentangan. Hal ini terbukti dari posita gugatan, di mana PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT telah memohon keringanan untuk restrukturisasi pinjaman kreditnya. Namun ternyata dalam Petitum Gugatan Aquo, PARA PENGGUGAT justru meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dilaksanakan pada tanggal 22 Agustus 2023 yang tidak ada hubungannya. Hal ini secara tegas dikemukakan PARA PENGGUGAT pada Posita Gugatan Aquo pada Angka 13 halaman 6 dan pada Petitum Gugatan Aquo pada Angka 4 halaman 13 yang terkutip sebagai berikut:

Posita Gugatan Aquo pada Angka 13 halaman 6:

"13. Bahwa PARA PENGGUGAT sangat keberatan dengan Tindakan yang dilakukan TERGUGAT I dengan sewenang-wenang telah melakukan Lelang Eksekusi terhadap agunan pinjaman kredit PARA PENGGUGAT karena PARA PENGGUGAT belum termasuk dalam kategori kredit macet TERGUGAT I tidak terlebih dahulu melakukan upaya penyelamatan kredit seperti Rescheduling, Reconditioning, dan Restructuring atau kombinasi Ketiganya sebagaimana ketentuan perbankan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah

Halaman 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

”

Petitem Gugatan Aquo pada Angka 4 halaman 13:

“4. Menyatakan BATAL DEMI HUKUM atau setidaknya-tidaknya tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT (incasu TERGUAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV) atas objek sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 494 seluas 400m² dan No.495 seluas 2.442 m² yang terletak di Jl. Raya bogor KM. 38, ke. Sukamaju, Kec. Cilodong, Kota Depok, Jawa barat tersebut harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak berlaku.”

- b. Bahwa dalam Gugatan Aquo, PARA PENGGUGAT telah mencampur-adukkan antara dalil Perbuatan Melawan Hukum dengan dalil Wanprestasi. Hal ini sangat jelas terlihat dari Gugatan Aquo, dimana pada satu sisi PARA PENGGUGAT telah berulang kali mendalilkan bahwa TERGUGAT 1 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang tidak terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap tanah dan bangunan milik PARA PENGGUGAT berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (“**NJOP**”), namun pada sisi yang lain PARA PENGGUGAT juga telah mendalilkan TERGUGAT 1 yang secara sewenang-wenang menetapkan nilai lelang yang tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (“**NJOP**”) sebesar ± 22.000.000.000 (Dua Puluh Dua Miliar Rupiah). PARA PENGGUGAT masih belum termasuk dalam kategori kredit macet. TERGUGAT I tidak terlebih dahulu melakukan upaya penyelamatan kredit, sehingga dalam Gugatan Aquo PARA PENGGUGAT telah mendalilkan mengenai Wanprestasi yang telah dilakukan TERGUGAT 1. Hal ini sebagaimana ternyata pada Angka 13 halaman 6 surat Gugatan Aquo yang terketip sebagai berikut:

Posita Gugatan Aquo pada Angka 13 halaman 6:

“13. Bahwa PARA PENGGUGAT sangat keberatan dengan Tindakan TERGUGAT I yang secara sewenang-wenang telah melakukan Lelang Eksekusi terhadap agunan pinjaman kredit PARA PENGGUGAT karena PARA PENGGUGAT belum termasuk

Halaman 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



dalam kategori kredit macet. TERGUGAT I tidak terlebih dahulu melakukan upaya penyelamatan kredit...”

25. Bahwa secara hukum tindakan menggabungkan dan/atau mencampurkan gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum jelas-jelas tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara karena wanprestasi tidak termasuk dalam pengertian perbuatan melawan hukum. Hal ini secara tegas diatur oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 yang memuat pertimbangan sebagai berikut:

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

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

DALAM PROVISI

26. Bahwa TERGUGAT IV dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar apa yang telah TERGUGAT IV kemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban TERGUGAT IV dalam Provisi ini;
27. Bahwa TERGUGAT IV dengan tegas menolak permohonan provisi yang diajukan PARA PENGGUGAT sebagaimana diuraikan dalam Gugatan Aquo pada halaman 11 s/d 12, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT IV;
28. Bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT telah melanggar Pasal 17 Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (“UU No. 38 Tahun 1999”) sebagaimana ter kutip sebagai berikut:

Pasal 17 UU No. 39 Tahun 1999:

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

Halaman 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh Putusan yang adil dan benar”

29. Bahwa oleh karena tuntutan provisi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT jelas-jelas tidak berdasar karena Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanggal 22 Agustus 2023 adalah sah menurut hukum, tidak melanggar hukum, serta tidak memiliki itikad buruk sebagaimana yang disebutkan oleh PARA PENGGUGAT dan oleh karenanya Risalah Lelang Nomor : 1449/32/2023 tertanggal 22 Agustus 2023 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan. Disamping itu, tuntutan provisi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT bukanlah merupakan tuntutan yang bersifat tindakan pendahuluan akan tetapi merupakan tuntutan yang sudah menyangkut Pokok Perkara. Oleh karena itu sangat layak dan berdasar hukum apabila tuntutan provisi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

30. Bahwa TERGUGAT IV dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar apa yang telah TERGUGAT IV sampaikan dalam Eksepsi dan Provisi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban TERGUGAT IV dalam Pokok Perkara ini;
31. Bahwa TERGUGAT IV dengan tegas menolak semua dalil yang diajukan PARA PENGGUGAT sebagaimana diuraikan dalam Gugatan Aquo, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT IV;
32. Bahwa adapun selengkapnya Jawaban dalam Pokok Perkara TERGUGAT IV uraikan sebagai berikut:

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

- A. TERGUGAT IV ADALAH PERUSAHAAN BALAI LELANG YANG DITUNJUK OLEH TERGUGAT I UNTUK MENJALANKAN TUGASNYA SEBAGAI JASA PRALELANG SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PERATURAN MENTERI KEUANGAN NO. 113/PMK.06/2019 TENTANG BALAI LELANG (“PMK NO. 113/2019”)
33. Bahwa TERGUGAT IV dengan tegas menolak semua dalil PARA PENGGUGAT pada Angka 24 s/d 25 halaman 9 s/d 10 Gugatan Aquo, yang pada intinya menyatakan bahwa TERGUGAT IV telah melakukan



perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada PARA PENGUGAT, karena dalil tersebut tidak benar, menyesatkan dan tidak berdasar hukum;

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

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

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

“Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan :

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

Pasal 11

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

Pasal 12

Jasa pralelang se bagaimana dimaksud dalam Pasal 11, meliputi:

- a. meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang;***
- b. meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang;***
- c. menenma, mengumpulkan, memilah, memberikan label, dan menyimpan barang yang akan dilelang;***
- d. menguji kualitas dan menaksir / menilai harga barang sesuai ketentuan;***
- e. meningkatkan kualitas barang yang akan dilelang;***
- f. mengurus asuransi barang yang akan dilelang;***
- g. menyiapkan/ menyediakan sarana dan prasarana dalam kegiatan aanwijzing dan/ atau pelaksanaan lelang;***



- h. memasarkan barang dengan cara efektif, menarik, dan terarah, baik dengan pengumuman, brosur, katalog maupun cara pemasaran lainnya; dan/ atau*
- i. menyediakan jasa lainnya sesuai izin yang diberikan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.”*

36. Bahwa selanjutnya pada tanggal 15 Maret 2023 TERGUGAT I telah menunjuk TERGUGAT IV untuk membantu TERGUGAT I dalam persiapan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan SPK jo. Surat Kuasa tertanggal 15 Maret 2023;
37. Bahwa menindaklanjuti Surat Kuasa tertanggal 15 Maret 2023 dan SPK tersebut, sebagaimana yang telah TERGUGAT IV jabarkan pada Angka 6 di atas, TERGUGAT IV telah mengunggah/mengupload dokumen-dokumen permohonan Lelang Eksekusi Aset Jaminan berupa hak tanggungan yang dimohonkan oleh TERGUGAT I kepada KPKNL Bogor/TERGUGAT II melalui *lelang.go.id*, termasuk mengunggah/mengupload salah satu dokumen wajib berupa Laporan Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN yang menjadi dasar TERGUGAT I untuk menentukan harga limit. dan terhadap asli dokumen-dokumen permohonan Lelang Eksekusi Aset Jaminan tersebut juga telah diserahkan kepada TERGUGAT II;
38. Bahwa pada tanggal 22 Juni 2023, TERGUGAT II telah mengeluarkan Surat Nomor: S-3175/KNL.0803/2023 tertanggal 22 Juni 2023 Perihal: Penetapan Hari & Tanggal Lelang, dimana TERGUGAT II telah menetapkan jadwal lelang eksekusi Aset Jaminan berupa hak tanggungan yang akan dilaksanakan pada tanggal 22 Agustus 2023 melalui internet (*close bidding*) dengan batas akhir penawaran pukul 10.000 WIB;
39. Bahwa dengan adanya penetapan jadwal lelang eksekusi Aset Jaminan berupa hak tanggungan yang dimohonkan oleh TERGUGAT I, maka membuktikan bahwa seluruh persyaratan lelang eksekusi tersebut nyata-nyata telah sesuai dengan syarat-syarat lelang baik legalitas formal subjek maupun objek lelang sebagaimana diatur dalam ketentuan/peraturan yang berlaku pada saat itu yaitu PMK No. 213/2020. Hal ini telah sesuai dengan Pasal 28 ayat (6) PMK No. 213/2020 yang ter kutip sebagai berikut:
- Pasal 28 ayat (6) PMK No. 213/2020:

“Pasal 28



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

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

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

41. Bahwa TERGUGAT IV dengan tegas menolak semua dalil PARA PENGGUGAT pada Angka 15 halaman 7 Gugatan Aquo, yang pada intinya menyatakan bahwa penentuan nilai limit tidak didahului suatu penilaian, karena dalil tersebut tidak benar, menyesatkan dan tidak berdasar hukum;

42. Bahwa sebagaimana yang telah TERGUGAT IV jelaskan pada Angka 6 dan Angka 37 di atas, TERGUGAT IV telah mengunggah/mengupload salah satu dokumen wajib berupa Laporan Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN yang menjadi dasar TERGUGAT I untuk menentukan harga limit. dan terhadap asli dokumen-dokumen permohonan Lelang Eksekusi Aset Jaminan tersebut juga telah diserahkan kepada TERGUGAT II;

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

Pasal 49 huruf a PMK No. 213/2020:

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

a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi



Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar Rupiah)”

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

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

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

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

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

1) laporan hasil penilaian oleh Penilai;

45. Bahwa oleh karena itu terbukti dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa penentuan nilai limit lelang eksekusi Aset Jaminan berupa hak tanggungan yang diajukan oleh TERGUGAT I tidak didahului suatu penilaian jelas-jelas merupakan dalil yang tidak benar, keliru menyesatkan serta tidak berdasar hukum, sehingga Gugatan Aquo harus ditolak;
46. Bahwa selanjutnya, TERGUGAT IV dengan tegas juga menolak semua dalil PARA PENGGUGAT pada Angka 17 & 18 halaman 7 & 8 Gugatan Aquo, yang pada intinya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tidak mematuhi ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**“PMK No. 93/2010”**), karena dalil tersebut tidak benar, keliru, menyesatkan dan tidak berdasar hukum, sebagaimana akan dijelaskan di bawah ini;
47. Bahwa perlu TERGUGAT IV sampaikan bahwa PMK No. 93/2010 yang dirujuk oleh PARA PENGGUGAT dalam *Gugatan Aquo* NYATA-NYATA **SUDAH TIDAK BERLAKU**, sehingga tidak relevan untuk dikemukakan. Disamping itu peraturan lelang yang berlaku pada saat lelang eksekusi Aset Jaminan berupa Hak Tanggungan adalah PMK No. 213/2020;
48. Bahwa ketentuan Pasal 44 ayat (1) PMK No. 93/2010 yang mengatur mengenai pengumuman lelang eksekusi barang tidak bergerak juga telah



diatur kembali pada Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213/2020 sebagaimana terikut sebagai berikut:

"Pasal 55

(1) Pengumuman Lelang atas Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. **pengumuman dilakukan 2 (dua) kali;**
- b. **jangka waktu Pengumuman pertama ke Pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender;**
- c. **pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;**
- d. **pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian; dan**
- e. **pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang."**

49. Bahwa penetapan jadwal lelang eksekusi Aset jaminan berupa hak tanggungan berdasarkan Surat Nomor: S-3175/KNL.0803/2023 tertanggal 22 Juni 2023 Perihal: Penetapan Hari & Tanggal Lelang, jelas-jelas telah diumumkan kepada khalayak ramai yaitu berdasarkan Pengumuman Pertama pada tanggal 24 Juli 2023 di selebaran dan Pengumuman Kedua pada tanggal 8 Agustus 2023 di Surat Kabar Radar Depok, serta telah pula diberitahukan kepada PT. Purnama Kertasindo dan PARA PENGUGAT pada tanggal 3 Juli 2023;
50. Bahwa berdasarkan uraian di atas, terbukti dalil PARA PENGUGAT yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Aset Jaminan berupa hak tanggungan tidak mematuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 44 ayat (1) PMK No. 93/2010, yang notabene telah diubah berdasarkan Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213/2020 adalah dalil yang tidak benar, keliru, menyesatkan dan tidak relevan untuk dikemukakan serta menunjukkan bahwa PARA PENGUGAT hanya mencari-cari alasan saja untuk mengajukan Gugatan *Aquo*;
51. Bahwa oleh karena dokumen-dokumen persyaratan lelang eksekusi Aset Jaminan berupa hak tanggungan yang diajukan oleh TERGUGAT I telah



sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 213/PMK.O6/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“**PMK No. 213/2020**”), maka Kepala KPKNL tidak dapat menolak permohonan lelang karena telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 11 PMK No. 213/2020, yang ter kutip sebagai berikut:

Pasal 11 PMK No. 213/2020:

“Pasal 11

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.”

52. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas terbukti bahwa TERGUGAT IV sebagai jasa pra lelang tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun yang merugikan PARA PENGGUGAT dalam mempersiapkan Lelang Eksekusi Aset Jaminan berupa hak tanggungan. Oleh karena itu sudah layak dan sepatutnya apabila Majelis Hakim berkenan menolak Gugatan Aquo atau setidaknya menyatakan Gugatan Aquo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

C. PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI ASET JAMINAN BERUPA HAK TANGGUNGAN TANGGAL 22 AGUSTUS 2023 NYATA-NYATA DILAKSANAKAN KARENA DEBITUR NYATA-NYATA TELAH WANPRESTASI, SEHINGGA TIDAK ADA KERUGIAN YANG DIDERITA OLEH PARA PENGGUGAT

53. Bahwa TERGUGAT IV dengan tegas menolak semua dalil PARA PENGGUGAT pada Angka 22 halaman 9 Gugatan Aquo yang pada intinya menyatakan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan tanpa adanya teguran (*aanmaning*) dan Penetapan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri, karena dalil tersebut jelas-jelas menunjukkan kedangkalan berpikir dari PARA PENGGUGAT;
54. Bahwa TERGUGAT I adalah pemegang hak tanggungan atas Aset Jaminan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07137/2017 tanggal 17 September 2017 Peringkat I (Pertama), dimana Aset Jaminan tersebut diberikan oleh Debitur kepada TERGUGAT I sebagai jaminan pelunasan atas utang Debitur kepada TERGUGAT I sebagai Kreditur,



sebagaimana Pasal 1 Angka (1) jo. Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ("UUHT"), yang terkutip sebagai berikut:

Pasal 1 Angka (1) UUHT:

"Pasal 1 Angka (1)

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."

Pasal 10 ayat (1) UUHT:

"Pasal 10

(1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut"

55. Bahwa lebih lanjut Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT telah mengatur jika debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan mereka, sebagaimana yang terkutip sebagai berikut :

Pasal 6 UUHT:

"Pasal 6

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

Pasal 20 UUHT

"Pasal 20

(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:



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

56. Bahwa ternyata lelang eksekusi Aset Jaminan berupa hak tanggungan yang diajukan oleh TERGUGAT I jelas-jelas berdasarkan Pasal 6 UUHT, maka oleh karena itu TERGUGAT I dapat mengajukan langsung ke KPKNL Bogor tanpa harus melalui Penetapan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri yang memerlukan proses yang panjang termasuk adanya teguran (*aanmaning*);
57. Bahwa permohonan lelang eksekusi Aset Jaminan berupa hak tanggungan yang diajukan oleh TERGUGAT I berdasarkan Pasal 6 UUHT telah melampirkan Surat Peringatan sebanyak 3 yang menunjukkan bahwa Debitur (*in casu* PT. Purnama Kertasindo) telah cidera janji dan dipertegas pula dengan adanya Surat Pernyataan dari TERGUGAT I yang menyatakan bahwa Debitur wanprestasi,
58. Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, jelas terbukti bahwa dalil PARA PENGUGAT yang intinya menyatakan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan tanpa adanya teguran (*aanmaning*) dan Penetapan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri merupakan dalil yang keliru, salah dan menyesatkan serta tidak relevan dikemukakan. Oleh karena itu sudah layak dan sepatutnya apabila Majelis Hakim berkenan menolak Gugatan Aquo atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Aquo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

D. PARA PENGUGAT TIDAK DAPAT MENGURAIKAN TINDAKAN TERGUGAT IV YANG TERMASUK PERBUATAN MELAWAN SEBAGAIMANA DIATUR DALAM KETENTUAN PASAL 1365 KUHPERDATA

Halaman 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



59. Bahwa TERGUGAT IV dengan tegas menolak semua dalil PARA PENGGUGAT pada Angka 7 s/d 26 halaman 5 s/d 10 Gugatan Aquo yang pada intinya menyatakan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang merugikan PARA PENGGUGAT, karena dalil tersebut tidak benar, menyesatkan dan memutar balikkan fakta;
60. Bahwa faktanya dalam Gugatan Aquo, tidak ada satupun dalil PARA PENGGUGAT yang menguraikan mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang telah dilakukan oleh TERGUGAT IV, sehingga tidak jelas perbuatan TERGUGAT IV yang mana yang menurut PARA PENGGUGAT dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan yang melawan hukum;
61. Bahwa pada dasarnya, suatu perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang karena kesalahan, kelalaian atau kurang hati-hati, membawa kerugian bagi orang lain, sehingga mewajibkan si pelaku mengganti kerugian tersebut (*vide* Pasal 1365 KUHPerdara), dengan unsur-unsur sebagai berikut:
- Adanya suatu perbuatan;
 - **Perbuatan tersebut melawan hukum;**
 - Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
 - **Adanya kerugian bagi korban;**
 - Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;
- Pasal 1365 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut :
- “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”***
62. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:
- a. **Bertentangan dengan hak orang lain;**
 - b. **Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;**
 - c. Bertentangan dengan kesusilaan;
 - d. Bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;



63. Bahwa hal tersebut sejalan dengan Putusan dalam perkara LINDEN BAUM vs COHEN, dimana terdapat 4 (empat) kriteria perbuatan melawan hukum yang juga menjadi doktrin dan dianut di Indonesia dalam praktek penegakan hukum sampai sekarang, yaitu:
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;**
 - Melanggar hak subyektif orang lain;**
 - Melanggar kaidah tata susila;
 - Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;
64. Bahwa disamping itu tugas dan kewajiban TERGUGAT IV hanyalah sebatas menyiapkan pelaksanaan lelang eksekusi Aset Jaminan dan hal-hal yang diperlukan sebelum pelaksanaan lelang berlangsung (pra lelang) antara lain:
- Mengurus segala sesuatu yang berhubungan dengan proses lelang eksekusi;
 - Menghadap siapa saja dan dimana saja yang diperlukan termasuk tetapi tidak terbatas pada Pejabat kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang berwenang, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan instansi terkait lainnya;
 - Melakukan kegiatan pemasaran;
 - Memasang iklan, spanduk dan mengumumkan di beberapa media massa;
 - Membuat dan menandatangani surat serta melakukan segala tindakan hukum lainnya yang perlu dan berguna dalam proses lelang eksekusi;
- sehingga dengan demikian jelas tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT IV dalam memberikan jasa lelang kepada TERGUGAT I;
65. Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas terbukti bahwa tidak ada satu pun dalil dalam Gugatan Aquo yang menunjukkan adanya tindakan/perbuatan TERGUGAT IV yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara, sehingga jelas secara hukum tidak terbukti adanya perbuatan melawan



hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT IV terhadap PARA PENGGUGAT. Oleh karenanya Gugatan Aquo yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

IV. TUNTUTAN GANTI RUGI YANG DIAJUKAN PARA PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM

66. Bahwa TERGUGAT IV dengan tegas menolak dalil-dalil PARA PENGGUGAT pada Angka 25 Huruf a dan b halaman 10 dalam surat Gugatan Aquo yang pada intinya menyatakan bahwa serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut telah menimbulkan kerugian yang sangat besar kepada PARA PENGGUGAT, sehingga PARA PENGGUGAT mengalami kerugian materiil dan immaterial, karena hal tersebut sangat tidak berdasar;
67. Bahwa oleh karena tidak ada satupun dalil PARA PENGGUGAT yang menguraikan mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang telah dilakukan oleh TERGUGAT IV hingga mengakibatkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT, maka sangat berdasarkan hukum apabila tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatan Aquo ditolak.

V. PERMOHONAN SITA JAMINAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM

68. Bahwa dengan tegas TERGUGAT IV menolak dalil-dalil PARA PENGGUGAT pada Angka 27 dan 28 halaman 11 Gugatan Aquo, yang pada intinya memohon sita jaminan dan atas permohonan sita jaminan tersebut sangat tidak berdasar;
69. Bahwa hal ini disebabkan dalam perkara aquo tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT IV dan tidak ada pula kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT sebagai akibat tindakan TERGUGAT IV, di samping itu pula dasar asumsi tuntutan ganti rugi yang diajukan PARA PENGGUGAT telah hapus, sehingga dengan demikian tidak diperlukan sita jaminan apapun guna menjamin pemenuhan putusan pengadilan dalam perkara a quo;
70. Bahwa oleh karena itu sangat berdasar hukum apabila permohonan sita jaminan PARA PENGGUGAT tersebut ditolak;



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

DALAM REKONPENSII

76. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII IV dalam hal ini juga mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap:

- 1) **NOGO BOEDI SOEGIARTO** (selanjutnya disebut sebagai **“TERGUGAT REKONPENSII I/PENGGUGAT KONPENSII I)**;
- 2) **HAJJAH JUBAEDAH** (selanjutnya disebut sebagai **“TERGUGAT REKONPENSII II/PENGGUGAT KONPENSII II)**;



3) **BUDI HARYANTO** (selanjutnya disebut sebagai “**TERGUGAT REKONPENSII III/PENGGUGAT KONPENSII III**”);

4) **FEBRIYANA PURNAMA** (selanjutnya disebut sebagai “**TERGUGAT REKONPENSII IV/PENGGUGAT KONPENSII IV**”);

5) **ARDENTO BUDI KUSUMO** (selanjutnya disebut sebagai “**TERGUGAT REKONPENSII V/PENGGUGAT KONPENSII V**”);

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

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

Dan:

PT. BANK MAYBANK INDONESIA, TBK selaku **TURUT TERGUGAT REKONPENSII I/TERGUGAT KONPENSII I**

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

NICOLAS LAUWIS selaku **TURUT TERGUGAT REKONPENSII III/TERGUGAT KONPENSII III**

KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT selaku **TURUT TERGUGAT REKONPENSII IV/TURUT TERGUGAT**

sebagai berikut:

77. Bahwa semua dalil dan fakta-fakta dalam Kompensi di atas dianggap menjadi satu kesatuan dan termasuk di dalam bagian Rekonpensi ini secara mutatis mutandis;
78. Bahwa **PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII** mendalilkan **PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII IV** dan **PARA TURUT TERGUGAT REKONPENSII/PARA TERGUGAT KONPENSII** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun faktanya justru **PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII** yang telah melakukan Perbuatan melawan Hukum Penyalahgunaan Hak (*Misbruik*)



Van Recht) yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ IV dan PARA TURUT TERGUGAT REKONPENSİ/PARA TERGUGAT KONPENSİ;

79. Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT REKONPENSİ/PARA PENGGUGAT KONPENSİ telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ III dan PARA TURUT TERGUGAT REKONPENSİ/PARA TERGUGAT KONPENSİ, maka dengan ini PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ III mengajukan Gugatan Rekonsensi sebagaimana akan diuraikan di bawah ini.

DALAM POKOK PERKARA

VII. TINDAKAN PARA TERGUGAT REKONPENSİ/PARA PENGGUGAT KONPENSİ YANG MENGAJUKAN GUGATAN DENGAN TUJUAN HANYA UNTUK MENGHALANG-HALANGI HAK TURUT TERGUGAT REKONPENSİ I/TERGUGAT KONPENSİ I SEBAGAI PEMEGANG JAMINAN SERTA MEMBATALKAN HAK TERGUGAT KONPENSİ I SEBAGAI PEMENANG LELANG DALAM MENGEKSEKUSI ASET JAMINAN YANG DIPEGANGNYA MERUPAKAN BENTUK PENYALAHGUNAAN HAK (*MISBRUIK VAN RECHT*) DAN MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

80. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ IV adalah Balai Lelang yang kegiatan usahanya meliputi kegiatan jasa pra lelang dan jasa pasca lelang untuk semua jenis lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang (selanjutnya disebut "**PMK No. 113/2019**");
81. Bahwa TURUT TERGUGAT REKONPENSİ I/TERGUGAT KONPENSİ I adalah kreditur pemegang aset jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Raya Bogor KM. 38, Kel. Sukamaju, Kec. Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat sebagaimana SHM No. 494/Sukamaju dan SHM No. 495/Sukamaju tanggal 22 Agustus 1980 berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07137/2017 tanggal 7 Agustus 2017 Peringkat I (Pertama) dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp. 8.076.964.000,00 (delapan milyar tujuh puluh enam juta sembilan ratus enam puluh empat ribu Rupiah) jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 416/2017 tanggal 7 Agustus 2017 yang dibuat di hadapan Lidiawati



Evi Setiono, S.H., M.Kn., PPAT di Depok (selanjutnya disebut “**Aset Jaminan**”);

82. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2023, TURUT TERGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT KONPENS I telah menunjuk PENGGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT KONPENS I IV untuk membantu TURUT TERGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT KONPENS I I dalam persiapan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Surat Perintah Kerja Nomor: S.2023.655/III/DIR RISK MGMT-SME & Consumer Collection tanggal 15 Maret 2023 (selanjutnya disebut dengan “**SPK**”) jo. Surat Kuasa Nomor: S.2023.661/III/DIR RISK MGMT – SME & Consumer Collection tertanggal 15 Maret 2023 (selanjutnya disebut “**Surat Kuasa tertanggal 15 Maret 2023**”), dimana lelang eksekusi hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan pada tanggal 22 Agustus 2023 oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (“**KPKNL**”) Bogor/TURUT TERGUGAT REKONPENS I II/TERGUGAT KONPENS I II (selanjutnya disebut sebagai “**Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanggal 15 Maret 2023**”) dan berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1449/32/2023 tanggal 22 Agustus 2023 (selanjutnya disebut sebagai “**Risalah Lelang Tanggal 22 Agustus 2023**”) dimenangkan oleh Sdr. Nicolas Jeremiah Lauwis/TURUT TERGUGAT REKONPENS I III/TERGUGAT KONPENS I III dengan harga terbentuk sebesar Rp. 7.200.888.888,00 (tujuh miliar dua ratus juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh delapan Rupiah);

83. Bahwa perlu PENGGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT KONPENS I IV sampaikan sebelum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanggal 22 Agustus 2023 dilaksanakan, Para TERGUGAT REKONPENS I/Para PENGGUGAT KONPENS I telah diberitahukan perihal akan dilaksanakannya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut dan hingga pelaksanaan lelang terjadi **TIDAK ADA KEBERATAN DARI PARA TERGUGAT REKONPENS I/PARA PENGGUGAT KONPENS I;**

84. Bahwa jika memang dalam proses permohonan lelang eksekusi tersebut terdapat syarat-syarat yang tidak sesuai aturan maka proses lelang eksekusi objek hak tanggungan tersebut tidak dapat terlaksanan dan



sudah dibatalkan oleh TURUT TERGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KOMPENSI II;

85. Bahwa lantas mengapa baru sekarang PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KOMPENSI baru mengajukan keberatan dengan mengajukan Gugatan Kompensi Aquo yang sangat tidak berdasar dan tidak masuk akal???

86. Bahwa dengan tidak adanya keberatan tersebut, PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KOMPENSI sejatinya mengakui hak TURUT TERGUGAT REKONPENSII I/TERGUGAT KOMPENSI I untuk melakukan eksekusi hak tanggungan sebagaimana Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan"), yang ter kutip sebagai berikut:

Pasal 6 UU Hak Tanggungan:

"Pasal 6

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

87. Lalu, pada tanggal 31 Mei 2024, PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KOMPENSI mengajukan Gugatan Kompensi Aquo pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mempermasalahkan pelaksanaan lelang eksekusi Aset Jaminan yang dilaksanakan pada tanggal 22 Agustus 2023 dengan dasar dan alasan-alasan yang mengada-ada serta bertentangan dengan fakta hukum yang ada, antara lain sebagai berikut:

- 1) Bahwa dalam Gugatan Kompensi Aquo, PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KOMPENSI mendalilkan bahwa perhitungan nilai limit lelang Objek Lelang Eksekusi terlalu rendah dibawah NJOP, padahal nyata-nyata tidak ada aturan yang mengatur mengenai nilai limit yang harus sama atau lebih tinggi dari NJOP;
- 2) Bahwa PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KOMPENSI menyatakan bahwa penentuan nilai limit tidak didahului suatu penilaian, namun faktanya jelas-jelas terdapat Laporan



Penilaian yang dibuat oleh “Kantor Jasa Penilai Publik PUNG’S ZULKARNAIN DAN REKAN”;

- 3) Bahwa dalam Gugatan Kompensi Aquo, PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII tidak jelas menyebutkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) yang mana yang dilanggar, terlebih lagi rujukan PMK, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010, yang disebutkan dalam Gugatan Aquo jelas-jelas telah di cabut dan tidak berlaku;
- 4) Bahwa dalam Gugatan Kompensi Aquo, PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII tidak bisa menjabarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan para pihak, khususnya PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII IV sehingga Gugatan Kompensi Aquo menjadi Kabur/tidak jelas (*obscur libel*);
88. Bahwa oleh karena alasan-alasan Gugatan Kompensi Aquo terbukti tidak berdasar, maka telah jelas bahwa tujuan PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII mengajukan Gugatan Kompensi Aquo hanya untuk menjadikan Obyek Lelang Eksekusi dalam Status Quo guna menghalang-halangi hak TURUT TERGUGAT REKONPENSII I/TERGUGAT KONPENSII I sebagai Pemegang Jaminan serta membatalkan Hak Pemenang lelang/TURUT TERGUGAT REKONPENSII III/TERGUGAT KONPENSII III atas Objek Lelang Eksekusi tersebut;
89. Bahwa terlebih lagi maksud dan tujuan tersebut semakin nyata dengan menjadikan Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai TURUT TERGUGAT KONPENSII dalam Gugatan Kompensi Aquo dan memasukkan tuntutan Provisi serta Permohonan Sita Jaminan atas Obyek Lelang Eksekusi;
90. Bahwa meskipun pengajuan Gugatan merupakan hak setiap orang, namun tindakan PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII yang mengajukan Gugatan Kompensi Aquo jelas-jelas merupakan bentuk penyalahgunaan hak (*misburik van recht*) dan sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 642 K/PDT/2022 tanggal 30 Maret 2022 yang isinya berbunyi :
 - ♦ Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 642 K/PDT/2022 :



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

91. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa Gugatan Kompensi Aquo yang diajukan PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGUGAT KONPENSII hanyalah bentuk penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*) yang bertujuan hanya untuk menghalang-halangi hak TURUT TERGUGAT REKONPENSII I/TERGUGAT KONPENSII I sebagai Pemegang Jaminan serta membatalkan Hak Pemenang lelang/TURUT TERGUGAT REKONPENSII III/TERGUGAT KONPENSII III atas Objek Lelang Eksekusi, padahal nyata-nyata PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGUGAT KONPENSII mengakui proses lelang eksekusi tersebut dengan tidak adanya keberatan apapun baik sebelum dan pada saat lelang berlangsung. Oleh karena itu sudah layak dan sepatutnya apabila Majelis Hakim berkenan mengabulkan Gugatan Rekompensi Aquo yang diajukan PENGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII IV.

VIII. TINDAKAN PENYALAHGUNAAN HAK (MISBRUIK VAN RECHT) YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGUGAT KONPENSII TELAH MERUGIKAN PENGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII IV KARENA HARUS MEMBAYAR JASA KUASA HUKUM

92. Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Kompensi, bahwa PENGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII IV hanya bertugas sebagai jasa pra lelang dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana SPK dan Surat Kuasa tertanggal 15 Maret 2023;
93. Bahwa akan tetapi atas tindakan penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*) PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGUGAT KONPENSII yang



memasukkan PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI IV menjadi pihak dalam Gugatan Kompensi Aquo, mengharuskan PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI IV untuk hadir dalam proses peradilan dan oleh karena itu PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI IV harus mengeluarkan biaya untuk menyewa jasa hukum/Advokat termasuk semua biaya-biaya yang berkaitan dengan jasa advokat yang digunakan;

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

IX. SELURUH TINDAKAN PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI TERSEBUT TELAH MEMENUHI UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM BERDASARKAN PASAL 1365 KUHPERDATA

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

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

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

1. Adanya Perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*)
2. Harus ada kesalahan
3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan



4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Unsur Perbuatan Yang “Melawan Hukum”

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

a. Melanggar hak orang lain

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

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

Hak-hak subyektif yang diakui oleh yurisprudensi adalah:

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

b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat

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

c. Bertentangan dengan kesusilaan

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



d. Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain...dst...Dapat dianggap bertentangan dengan kepatutan adalah:

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

Unsur Kesalahan

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

Unsur Kerugian

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

- a. Kerugian materiil**
Kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh.
- b. Kerugian idiil**
Perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat idiil: ketakutan, sakit, kehilangan kesenangan hidup.”

Unsur Hubungan Kausal Antara Perbuatan Melawan Hukum Dengan Kerugian

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

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



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

Unsur Perbuatan Yang “Melawan Hukum”

a. Melanggar hak orang lain

Perbuatan PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII yang mengajukan Gugatan Kompensi Aquo terbukti merupakan penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*) dengan alasan yang tidak relevan serta mengada-ada dan oleh karena itu telah melanggar hak-hak dan merugikan PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII IV yang harus mengeluarkan biaya untuk menyewa jasa hukum/Advokat termasuk semua biaya-biaya yang berkaitan dengan jasa advokat yang digunakan untuk menghormati dan memperjuangkan hak-hak PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII IV dalam persidangan gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat

- PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII selaku Pengurus PT. Purnama Kertasindo/Debitor berkewajiban untuk menghormati perjanjian-perjanjian kredit dan perjanjian jaminan yang telah dibuat antara TURUT TERGUGAT REKONPENSII I/TERGUGAT KONPENSII I dengan PT. Purnama Kertasindo/Debitor, namun sebaliknya, pada tanggal 31 May 2024, PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII dengan itikad buruk justru mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

c. Bertentangan dengan kepatutan

Tindakan PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII yang secara sengaja dan dengan itikad buruk mengajukan Gugatan Kompensi Aquo untuk kepentingan pribadi dengan tujuan hanya untuk menghalang-halangi hak TURUT TERGUGAT REKONPENSII I/TERGUGAT KONPENSII I sebagai Pemegang Jaminan serta membatalkan Hak Pemenang lelang/TURUT TERGUGAT REKONPENSII III/TERGUGAT KONPENSII III atas Objek Lelang Eksekusi merupakan



suatu bentuk penyalahgunaan upaya hukum dan bertentangan dengan kepatutan dalam kehidupan masyarakat yang beradab.

Unsur Kesalahan

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

Unsur Kerugian

Tindakan PARA TERGUGAT REKONPENSII/ PARA PENGGUGAT KONPENSII telah menimbulkan kerugian baik secara materiil dan immateriil.

Unsur Hubungan Kausal Antara Perbuatan Melawan Hukum Dengan Kerugian

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

X. KERUGIAN PENGGUGAT REKONPENSII/ TERGUGAT KONPENSII IV

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

a) KERUGIAN MATERIIL:

Bahwa terhadap Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSII/ PARA PENGGUGAT KONPENSII, mengakibatkan PENGGUGAT REKONPENSII/ TERGUGAT KONPENSII iv telah menderita kerugian materiil sebesar **Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar Rupiah)** yang dihitung dari Biaya Jasa Hukum yang harus dibayarkan kepada Kuasa Hukum PENGGUGAT REKONPENSII/ TERGUGAT KONPENSII IV untuk jasa advokat dalam hal-hal yang berkaitan dengan Gugatan Konpensi Aquo di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;



b) KERUGIAN IMATERIIL:

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

XI. PERMOHONAN SITA JAMINAN

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

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

100. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi Aquo didasarkan pada bukti-bukti otentik dan fakta-fakta hukum yang telah terbukti kebenarannya, sehingga cukup beralasan apabila putusan dalam perkara Aquo dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Vorrade*) sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, meskipun ada upaya hukum *Verzet*/Perlawanan, *Banding*, *Kasasi* maupun *Peninjauan Kembali*;
101. Bahwa guna mencegah kerugian-kerugian yang lebih besar pada PENGGUGAT REKONPENS/TERGUGAT KONPENS IV sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum PARA TERGUGAT REKONPENS/PARA PENGGUGAT KONPENS sebagaimana diuraikan di atas, maka PENGGUGAT REKONPENS/TERGUGAT KONPENS IV mohon agar PARA TERGUGAT REKONPENS/PARA PENGGUGAT KONPENS dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT REKONPENS/TERGUGAT KONPENS IV masing-masing sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih segera



dan sekaligus oleh PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ IV jika PARA TERGUGAT REKONPENSİ/PARA PENGGUGAT KONPENSİ tidak melaksanakan isi Putusan Aquo (Dalam Rekonsensi), terhitung sejak Putusan Aquo (Dalam Rekonsensi) diucapkan sampai dengan PARA TERGUGAT REKONPENSİ/PARA PENGGUGAT KONPENSİ melaksanakan Putusan Aquo (Dalam Rekonsensi);

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ IV dengan ini memohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo dapat memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSİ

DALAM EKSEPSİ :

1. Menerima Eksepsi **TERGUGAT IV** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan **PARA PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM PROVISI :

Menolak Permohonan Provisi **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa **TERGUGAT IV** tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Lelang yang dilaksanakan pada tanggal 22 Agustus 2023 oleh **TERGUGAT II** adalah sah dan mengikat sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 1449/32/2023 tertanggal 22 Agustus 2023;
4. Menolak permohonan sita jaminan dari **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
5. Menghukum **PARA PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENSİ

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Rekonsensi yang diajukan **PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ IV** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **PARA TERGUGAT REKONPENSİ/PARA PENGGUGAT KONPENSİ** telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap **PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ IV**;



3. Menghukum **PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII** untuk membayar ganti rugi materiil kepada **PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII IV** sebesar Rp. 1.000.000.000 (*satu milyar Rupiah*);
4. Menghukum **PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII** untuk membayar ganti rugi kerugian Immateriil kepada **PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII IV** sebesar Rp. 9.000.000.000,- (*sembilan milyar Rupiah*);
5. Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta kekayaan milik **PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII** yang bukan termasuk Aset Jaminan yang diberikan kepada **TURUT TERGUGAT REKONPENSII I/TERGUGAT KONPENSII I**;
6. Menghukum **PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta Rupiah*) setiap hari keterlambatan **PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII** melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaarbijvoorraad*);

DALAM KONPENSII DAN REKONPENSII

Menghukum **PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII** untuk membayar biaya perkara

Atau,

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ExAequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan Jawaban maupun Duplik;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Para Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Replik secara E-litigasi tanggal 02 September 2024 dan atas Replik tersebut, Para Tergugat telah mengajukan Duplik masing-masing secara E-litigasi untuk Tergugat III dan Tergugat IV tanggal 09 September 2024 sedangkan untuk Tergugat I dan Tergugat II tanggal 17 September 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat berupa fotocopy



yang telah bermeterai cukup, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 Fotocopy sesuai dengan copy Akta Pendirian Perseroan PT Purnama Kertasindo, Nomor 02, Tanggal 07 Juni 2012, dibuat dihadapan Notaris Syarifah Hadzami, SH, di Jakarta
2. Bukti P-2 Fotocopy sesuai dengan copy Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Purnama Kertasindo, No. 01, Tanggal 07 Oktober 2013
3. Bukti P-3 Fotocopy sesuai dengan copy Surat Keterangan Ahli Waris dari Camat Jatinegara, tanggal 10 September 2013.
4. Bukti P-4 Fotocopy sesuai dengan copy Sertifikat Hak Milik No. 494 seluas 400 m2, terletak di Jalan Raya Bogor KM. 38, Kel. Sukamaju, Kec. Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat
5. Bukti P-5 Fotocopy sesuai dengan copy Sertifikat Hak Milik No. 495 seluas 2.442 m2, terletak di Jalan Raya Bogor KM. 38, Kel. Sukamaju, Kec. Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat
6. Bukti P-6 Fotocopy sesuai dengan copy Surat Pemberitahuan Nomor: 5.2023.1530/VI/DIR RISK MGMT – SME & Consumer/ Jakarta, tentang Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Tanggal 03 Juli 2023

Menimbang, bahwa selain bukti surat diatas Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Muhammad Ali Ridaud:

- Bahwa Saksi merupakan pegawai PT. Purnama Kertasindo yang masih aktif bekerja dan digaji oleh Para Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu adanya utang Para Penggugat kepada Tergugat I, namun Saksi tidak mengetahui dengan detail;
- Bahwa Saksi mengetahui ada dua bidang tanah dengan luas 2000an;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kenapa dua bidang tanah tersebut dilelang;
- Bahwa di atas tanah tersebut ada bangunan yang masih beroperasi rongsokan bekas plastik



- Bahwa rongsokan plastik tersebut adalah milik Pak Nogo dan Hj Zubaedah;
- Bahwa Hj Zubaedah adalah Ibu atau orang tua dari Pak nogo Penggugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Tanah apa isi dari tanah yang berikutnya;
- Bahwa Saksi hanya tahu yang satu bidang dengan luas 2000
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa Nicolas Lauwis dan tidak tahu apa hubungannya Pak Nogo dengan Nicolas Lauwis;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah merekan rekan bisnis, karena Saksi tidak kenal;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai peringatan-peringatan sudah berapa kali dari pihak Maybank;
- Bahwa setahu Saksi pembayaran utang tersebut mulai macet sejak covid;
- Bahwa Saksi tidak tahu menahu mengenai lelang sudah berapa kali dan tidak tahu sudah laku atau tidak;
- Bahwa Saksi tdk mengetahui apakah ada pemberitahuan atau tidak;

2. Saksi Rosmala:

- Bahwa Saksi merupakan pegawai PT. Purnama Kertasindo yang masih aktif bekerja dan digaji oleh Para Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu adanya utang Para Penggugat kepada Tergugat I dan Saksi tidak mengetahui dengan detail;
- Bahwa setahu saksi Pak Nogo punya hutang dengan Maybank Nominalnya berapa hutangnya saksi tidak tahu, kalau ditanya luas tanah sertifikat yang dijaminan ada dua bidang, dua sertifikat, yang satu 400 m2 ada di jalan raya bogor Km 38 Kel Sukamaju Kec Cilodong Depok yang kedua 2442 M2 dengan alamat sama;
- Bahwa tanah tersebut yang jadi jaminan kredit?
- Bahwa Saksi kurang tahu kenapa sekarang jadi sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu sebagai jaminan Bank apa, karena itu urusan pimpinan Saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah lihat tanah tersebut masih ada dibuat tempat rongsokan Plastik
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batasnya dari tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu Sertifikat tersebut atas nama siapa;
- Bahwa saksi pernah lihat sertifikat tersebut, karena Saksi pernah fotocopi tapi saksi tidak begitu paham karena bukan bidang saya;
- Bahwa saksi tidak tahu Nicolas Lauwis dengan Penggugat Nogo apakah ada hubungan bisnis, karena Saksi tidak kenal;
- Bahwa Saksi hanya tahu Pak Nogo bilang ada hutang ke Maybank tapi tidak bilang berapa nominalnya karena dia tidak kasih tahu dan saksi tidak perlu tahu itu urusan pimpinan;
- Bahwa hutang tersebut sekitar setahun yang lalu;
- Bahwa hutang tersebut dibayar tapi macet pembayaran karena covid 2019 terus kita juga kena eksekusi gudang di kebun nanas;
- Bahwa tanah tersebut tidak pernah ada eksekusi, tanah yang Km 38
- Bahwa tanah tersebut dijaminkan, karena ada macet pembayaran;
- Bahwa Saksi kurang tahu apakah tanah ini ada eksekusi, tapi saat ini masih ditempati masih ada rongsokan disana
- Bahwa tidak ada tertulis tanah ini milik siapa atas lelang;
- Bahwa saksi terakhir kesana, seminggu yang alalu
- Bahwa Saksi tidak melihat ada plang di tanha tersebut;
- Bahwa Saksi tahu tanah ini dijadikan jaminan pinjaman bank, namun tidak tahu berapa nominalnya atau dilelangnya saksi kurang tahu;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi-saksi tersebut Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan Bukti Surat yang telah bermaterai cukup, sebagai berikut:

1. **Bukti T.I-1** Fotocopy sesuai dengan asli Akta Perjanjian Kredit No. 35 tanggal 21 Maret 2017
2. **Bukti T.I-2** Fotocopy sesuai dengan asli Syarat dan Ketentuan Umum
3. **Bukti T.I-3** Fotocopy sesuai dengan copy SHM No. 494/Sukamaju
4. **Bukti T.I-4** Fotocopy sesuai dengan copy SHM No. 495/Sukamaju
5. **Bukti T.I-5** Fotocopy sesuai dengan copy Sertipikat Hak Tanggungan No. 07137/2017 tertanggal 07 Agustus 2017

Halaman 108 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



6. **Bukti T.I-6** Fotocopy sesuai dengan copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 416/2017 tanggal 20 April 2017
7. **Bukti T.I-7** Fotocopy sesuai dengan copy Surat No. S.2020.589/Presdir-Community Distribution-Reg Jakarta Timur – KC Bekasi tertanggal 10 Januari 2020, perihal : Surat Peringatan I;
8. **Bukti T.I-8** Fotocopy sesuai dengan copy Surat No. S.2020.024/Presdir-Community Distribution-Reg Jakarta Timur – KC Bekasi tertanggal 22 Januari 2020, perihal : Surat Peringatan II; dan
9. **Bukti T.I-9** Fotocopy sesuai dengan copy Surat No. S.2020.070/Presdir-Community Distribution-Reg Jakarta Timur – KC Bekasi tertanggal 24 Februari 2020, perihal : Surat Peringatan III.
10. **Bukti T.I-10** Fotocopy sesuai dengan asli Risalah Lelang No. 433/32/2023 tanggal 14 Maret 2023
11. **Bukti T.I-11** Fotocopy sesuai dengan copy Penetapan Lelang 22 Agustus 2023
12. **Bukti T.I-12** Fotocopy sesuai dengan copy Pengumuman Lelang selebaran tanggal 24 Juli 2023
13. **Bukti T.I-13** Fotocopy sesuai dengan asli Pengumuman Lelang II melalui surat kabar Harian Radar Depok tanggal 8 Agustus 2023
14. **Bukti T.I-14** Fotocopy sesuai dengan copy Pemberitahuan lelang 22 agustus 2023 ke PT. Purnama Kertasindo
Surat No. S.2023.1530/VI/DIR RISK MGMT – SME & Consumer/Jakarta tanggal 3 Juli 2023, perihal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
Surat No. S.2023.1531/VI/DIR RISK MGMT – SME & Consumer/Jakarta tanggal 3 Juli 2023, perihal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan; dan
Surat No. S.2023.1532/VI/DIR RISK MGMT – SME & Consumer/Jakarta tanggal 3 Juli 2023, perihal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan
15. **Bukti T.I-15** Fotocopy sesuai dengan asli Penilaian KJPP BPung's Zulkarnain & Rekan
16. **Bukti T.I-16** Fotocopy sesuai dengan asli Risalah Lelang No.1449/32/2023 tanggal 22 Agustus 2023

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam perkara ini menyatakan tidak



mengajukan Saksi maupun Ahli;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan Bukti Surat yang telah bermaterai cukup, sebagai berikut:

1. Bukti T.II-1 Fotocopy sesuai dengan asli Surat dari Tergugat I Nomor S.2023.656/III/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 15 Maret 2023 hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang
2. Bukti T.II-2 Fotocopy sesuai dengan asli Surat Pernyataan Nomor S.2023.657/III/DIR RISK MGMT-SME & Consumer Collection tanggal 15 Maret 2023.
3. Bukti T.II-3 Fotocopy sesuai dengan copy Perjanjian Kredit No. 35 tanggal 21 Maret 2017, antara PT Bank Maybank Indonesia, Tbk *in casu* Tergugat I dengan PT Purnama Kertasindo selaku Debitur *in casu* diwakili oleh Budi Haryanto (*in casu* Penggugat III
4. Bukti T.II-4a Fotocopy sesuai dengan asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor berkas 65850/2023 tanggal 2 Agustus 2023
5. Bukti T.II-4b Fotocopy sesuai dengan asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor berkas 65861/2023 tanggal 2 Agustus 2023
6. Bukti T.II-5a Fotocopy sesuai dengan copy SHM Nomor 494/Sukamaju a.n. Hj. Jubaedah, Budi Haryanto, Nogo Boedi Soegiarti, Ardento Budi Kusumo, Febriyana Purnama
7. Bukti T.II-5b Fotocopy sesuai dengan copy SHM Nomor 495/Sukamaju a.n. Hj. Jubaedah, Budi Haryanto, Nogo Boedi Soegiarto, Ardento Budi Kusumo, Febriyana Purnama
8. Bukti T.II-5c Fotocopy sesuai dengan copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07137/2017 tanggal 7 Agustus 2017
9. Bukti T.II-5d Fotocopy sesuai dengan copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 416/2017 tanggal 20 April 2017.
10. Bukti T.II-6a Fotocopy sesuai dengan copy Surat Peringatan I Nomor S.2022.2753/IX/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 15 September 2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti T.II-6b Fotocopy sesuai dengan copy Surat Peringatan II Nomor S.2022.2804/IX/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 23 September 2022
12. Bukti T.II-6c Fotocopy sesuai dengan copy Surat Peringatan III S.2022.2852/X/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 3 Oktober 2022
13. Bukti T.II-7a Fotocopy sesuai dengan asli Surat Nomor S-3175/KNL.0803/2023 tanggal 22 Juni 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang
14. Bukti T.II-7b Fotocopy sesuai dengan copy Surat PT Bank Maybank Indonesia, Tbk Nomor S.2023.1530/VI/DIR RISK MGMT-SME & Consumer/Jakarta tanggal 3 Juli 2023 perihal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang
15. Bukti T.II-7c Fotocopy sesuai dengan copy Surat PT Bank Maybank Indonesia, Tbk Nomor S.2023.1531/VI/DIR RISK MGMT-SME & Consumer/Jakarta tanggal 3 Juli 2023 perihal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang
16. Bukti T.II-7d Fotocopy sesuai dengan copy Surat PT Bank Maybank Indonesia, Tbk Nomor S.2023.1532/VI/DIR RISK MGMT-SME & Consumer/Jakarta tanggal 3 Juli 2023 perihal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang
17. Bukti T.II-7e Fotocopy sesuai dengan asli Pengumuman lelang pertama melalui selebaran tanggal 24 Juli 2023
18. Bukti T.II-7f Fotocopy sesuai dengan asli Surat Kabar Harian "Kabar Depok" tanggal 8 Agustus 2023
19. Bukti T.II-8 Fotocopy sesuai dengan copy Laporan penilaian Nomor: 00473/2.000412/PI/07/0548/1/IX/2022 tanggal 12 September 2022 dari KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan
20. Bukti T.II-9 Fotocopy sesuai dengan asli Risalah Lelang Nomor 1449/32/2023 tanggal 22 Agustus 2023
21. Bukti T.II-10 Fotocopy sesuai dengan print out Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam perkara ini menyatakan tidak mengajukan Saksi maupun Ahli;

Halaman 111 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan Bukti Surat yang telah bermaterai cukup, sebagai berikut:

1. Bukti T.III-1 Fotocopy sesuai dengan asli Kutipan Risalah Lelang No: 1449/32/2023 tanggal 14 September 2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam perkara ini menyatakan tidak mengajukan Saksi maupun Ahli;

Menimbang, bahwa Tergugat IV telah mengajukan Bukti Surat yang telah bermaterai cukup, sebagai berikut:

1. Bukti T.IV-1a Fotocopy sesuai dengan asli Surat Kuasa No. S.2023.661/III/DIR RISK MGMT – SME & Consumer Collection tertanggal 15 Maret 2023, *telah dinazegellen*;
2. Bukti T.IV-1b Fotocopy sesuai dengan asli Surat Perintah Kerja (SPK) No. S.2023.655/III/DIR RISK MGMT-SME & Consumer Collection tertanggal 15 Maret 2023, *telah dinazegellen*;
3. Bukti T.IV-2 Fotocopy sesuai dengan copy Surat Nomor : 019/GA/IV/2023 Tertanggal 11 April 2023 Perihal Penyampaian Kelengkapan Dokumen Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, *telah dinazegellen*;
4. Bukti T.IV-3 Fotocopy sesuai dengan asli Surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor Nomor : S-3175/KNL.0803/2023 Tertanggal 22 Juni 2023 Perihal Penetapan Hari & Tanggal Lelang, *telah dinazegellen*;
5. Bukti T.IV-4a Fotocopy sesuai dengan copy Pengumuman Pertama tanggal 24 Juli 2023 yang diumumkan dalam bentuk selebaran Pengumuman
6. Bukti T.IV-5a Fotocopy sesuai dengan asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor : 65850/2023 tertanggal 2 Agustus 2023 untuk Sertifikat Hak Milik No. 494/Sukamaju, *telah dinazegellen*;
7. Bukti T.IV-5b Fotocopy sesuai dengan asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan

Halaman 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



Kota Depok Nomor : 65861/2023 tertanggal 2 Agustus 2023
untuk Sertifikat Hak Milik No. 495/Sukamaju, telah
dinazegellen;

DALAM REKONPENSI :

Bahwa bukti-bukti yang telah PENGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KOMPENSI IV sampaikan Dalam Kompensi mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bukti-bukti Dalam Rekompensi sebagai berikut :

1. Bukti PR-1 Fotocopy sesuai dengan asli Surat PT. Graha Auctionindo tertanggal 31 Juli 2024 Perihal : Permohonan Bantuan Hukum Penanganan Perkara No. 310/PDT.G/2024/PN.JKT.PST di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ditujukan kepada Kuasa Hukum
2. Bukti PR-2 Fotocopy sesuai dengan copy Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 642 K/PDT/2022 tanggal 30 Maret 2022;

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam perkara ini menyatakan tidak mengajukan Saksi maupun Ahli;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam hal ini tidak mengajukan Bukti Surat maupun Saksi dan Ahli;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Para Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing secara Elektronik melalui sistem Informasi Pengadilan untuk Para Penggugat tanggal 04 November 2024 dan untuk Para Tergugat tanggal 28 Oktober 2024;

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

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

DALAM PROVISI:



Menimbang, bahwa pada surat gugatannya, sebelum menjatuhkan tuntutan pokok perkara, terlebih dahulu dalam Provisi Para Penggugat memohon agar dijatuhkan permohonan dalam provisi, yaitu:

1. Mengabulkan Provisi **PARA PENGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan **PARA TERGUGAT** untuk status *a quo* atau tidak melakukan perbuatan apapun atas tanah milik Penggugat dalam perkara ini dan untuk tidak melakukan pengurusan dan tidak melakukan perbuatan pengalihan hak, baik bentuk-bentuk perjanjian jual beli, akta jual beli atau tidak menjaminkan atau tidak menjadikan tanah tersebut sebagai agunan kepada pihak manapun dan juga perjanjian dalam bentuk apapun sampai putusan dalam perkara aquo berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas tanah milik **PARA PENGUGAT**.
3. Menghukum **PARA TERGUGAT** secara tanggung renteng untuk membayar denda sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) per hari setiap kali salah satu dari Tergugat atau sebahagian dari Para Tergugat atau semua **PARA TERGUGAT** tidak melaksanakan baik sebagian atau seluruhnya isi dari putusan provisi ini.

Menimbang, bahwa atas permohonan Provisi tersebut, pihak Para Tergugat telah pula membantah dalam surat jawabannya;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi adalah gugatan atau tindakan pendahuluan yang harus dijatuhkan sebelum pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah dicermati gugatan provisi dalam surat gugatan Para Penggugat, ternyata tuntutan provisi dari Para Penggugat sudah memasuki pokok perkara, karenanya membutuhkan pembuktian lebih lanjut, begitupula selama persidangan Majelis Hakim tidak menjatuhkan dalam putusan dalam provisi, sehingga permohonan dalam provisi tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam provisi;

Menimbang, bahwa surat gugatan Para Penggugat, dalam pokok perkara secara implisit juga mendalilkan apa yang terurai didalam tuntutan provisi, yang berarti pihak Para Penggugat mengakui dan mengerti kalau permohonan tersebut seharusnya ditempatkan dalam gugatan pokok perlawanan dan bukan permohonan dalam provisi;



Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, maka permohonan dalam provisi tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa selain mengajukan jawaban terhadap materi pokok perkara, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV juga telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I

A. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*) DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO KEPADA TERGUGAT I

- Bahwa apabila diteliti secara seksama, berdasarkan Relas Panggilan Sidang dan Gugatan yang diterima Tergugat I, diketahui bahwa perkara *a quo* diajukan oleh Nogo Boedi Soegiarto ("**Penggugat I**"), Hajjah Jubaedah ("**Penggugat II**"), Budi Haryanto ("**Penggugat III**"), Febriyana Purnama ("**Penggugat IV**"), Ardento Budi Kusumo ("**Penggugat V**") diajukan secara pribadi. Akan tetapi, meskipun gugatan diajukan oleh Penggugat I yang mengaku selaku pribadi dan Direktur Utama PT Purnama Kertasindo, Penggugat II yang mengaku selaku pribadi dan Komisaris PT Purnama Kertasindo serta Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V selaku pribadi dan pemilik agunan kredit dalam gugatan *a quo*, faktanya yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah mengenai pelaksanaan Perjanjian Kredit yang dibuat antara PT Purnama Kertasindo selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur;
- Bahwa mengingat yang menjadi substansi perkara adalah mengenai hubungan hukum antara Tergugat I dengan PT. Purnama Kertasindo, maka sudah seharusnya gugatan *a quo* diajukan oleh PT. Purnama Kertasindo bukan Para Penggugat secara pribadi;

B. PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO KARENA PENGGUGAT TELAH WANPRESTASI TERLEBIH DAHULU (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*) KEPADA TERGUGAT I

- Hubungan hukum bersumber pada perjanjian kredit, dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasinya secara timbal balik. Sesuai dengan fakta hukum yang sesungguhnya



terjadi, Tergugat I sudah melaksanakan prestasinya, telah mencairkan Fasilitas Kredit kepada PT. Purnama Kertasindo secara penuh dan tepat waktu sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Akan tetapi sampai dengan diajukannya perkara *a quo*, PT. Purnama Kertasindo telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi terhadap pelaksanaan Perjanjian Kredit sejak Tahun 2020;

C. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM PADAHAL OBJEK SENGKETA ADALAH PERJANJIAN

- Objek sengketa dalam Gugatan *a quo* adalah Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Tergugat I berdasarkan **Perjanjian Kredit**, semakin memperjelas bahwa pada dasarnya objek sengketa dalam Gugatan *a quo* adalah perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Sehingga, apabila terdapat pelanggaran dari perjanjian, maka Gugatan seharusnya diajukan dengan dasar wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUHPerduta;

D. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

- PT. Purnama Kertasindo yang merupakan pihak yang memiliki kapasitas dan yang berhak sebagai Penggugat dalam perkara *a quo* tidak ikut dilibatkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dengan tidak diadakannya PT Purnama Kertasindo ("Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit dengan Tergugat I") sebagai pihak dalam perkara *a quo* atau setidaknya sebagai Turut Tergugat, maka Gugatan *a quo* menjadi tidak lengkap;

Eksepsi Tergugat II

Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel*

- Dalil gugatan Para Penggugat pada angka 8 halaman 18, Para Penggugat menyatakan bahwa Prosedur pelaksanaan lelang tidak dilaksanakan sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga penetapan lelang tanggal 23 Agustus 2023 harus dibatalkan. Sesuai surat dari Tergugat I Nomor S.2023.656/III/DIR RISK MGMT SME & Consumer Collection tanggal 15 Maret 2023 hal Permohonan



Penetapan Jadwal Lelang Ulang, diketahui bahwa lelang dimohonkan pada tahun 2023, dan pada tahun 2023, Peraturan Menteri Keuangan tentang lelang yang berlaku adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang), sedangkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dijadikan dasar hukum oleh Para Penggugat sudah tidak berlaku lagi;

Eksepsi Tergugat III

A. EKSEPSI GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)

- Dalam gugatannya tidak ada kaitan dan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat III, terbukti tidak ada satupun posita gugatan Para Penggugat yang menyatakan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat III;

B. EKSEPSI DOLI PRAESENTIS (Eksepsi Itikad tidak Baik)

- Dengan mengajukan gugatan a quo, Para Penggugat telah menunjukan itikad tidak baik karena berusaha untuk membatalkan hasil lelang yang telah sesuai peraturan perundang-undangan dan mencegah Tergugat III menguasai fisik obyek lelang sebagai pemenang lelang yang beritikad baik, Terlebih lagi Para Penggugat tidak melakukan kewajibannya membayar lunas pinjaman kepada Tergugat I tetapi untuk menutupi hal tersebut (perbuatan wanprestasi), Para Penggugat malah menggugat dan melibatkan Tergugat III yang notabene adalah pemenang lelang yang beritikad baik;

C. EKSEPSI ERROR IN PERSONA (Gugatan Salah Pihak)

- Tergugat III tidak ada kaitan dan tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Para Penggugat dan bukan merupakan pihak dalam peristiwa hukum perjanjian kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat I;

D. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM (Gugatan Kurang Pihak)

- Tidak menarik pihak Notaris yang sudah membuat Akta Perjanjian Kredit No: 35 tanggal 21 Maret 2017 ke dalam gugatan a quo guna membuat terang mengenai adanya perbuatan hukum;

E. EKSEPSI LEGAL STANDING (KEDUDUKAN HUKUM PARA PENGGUGAT)



- Para Penggugat tidak jelas kedudukan hukumnya untuk mengajukan gugatan a quo apakah sebagai pribadi, ahli waris atau sebagai Direktur Utama Perseroan Terbatas;

F. EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSONA

- Pihak yang bertindak sebagai Para Penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu karena tidak jelas kedudukan hukum Para Penggugat apakah bertindak sebagai pribadi, Ahli Waris atau mewakili Perseroan Terbatas (Vide : Pasal 98 ayat (1) [Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas](#), Komisaris bukanlah Direksi Perseroan Terbatas), karena bukan sebagai Pengurus Perseroan, Komisaris hanya bertindak melakukan pengawasan terhadap direksi, tidak berhak mewakili Perseroan di pengadilan sehingga gugatannya menjadi cacat formil;

Eksepsi Tergugat IV

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

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

Yang menjadi pokok permasalahan Gugatan Aquo yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT adalah karena TERGUGAT I tidak terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap tanah dan bangunan milik PARA PENGGUGAT berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak ("NJOP").

TERGUGAT I telah menunjuk Penilai dari "**Kantor Jasa Penilai Publik PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN**" sebagaimana LAPORAN PENILAIAN ASET "TANAH DAN BANGUNAN GUDANG" NO. FILE : 00473/2.0004-12/PI/07/0548/1/IX/2022 tertanggal 12 September 2022 yang juga telah di upload dalam *lelang.go.id*, laporan hasil penilaian tersebut merupakan syarat kelengkapan dokumen lelang eksekusi hak tanggungan yang diwajibkan sebagaimana diatur dalam Pasal 48 ayat (1) PMK No. 213/2020 tanggal 22 Desember 2020 ("**PMK No. 213/2020**").

Bahwa Penilai yang ditunjuk TERGUGAT I adalah Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan dan menjalankan tugasnya sesuai Standar Penilai Indonesia sebagaimana Pasal 1 ayat (1) jo.



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

Oleh karena Kantor Jasa Penilai Publik PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN tidak ditarik sebagai pihak yang digugat dalam Gugatan Aquo padahal seharusnya "Kantor Jasa Penilai Publik PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN" dapat ditarik untuk menjelaskan terkait penilaian Aset Jaminan tersebut, maka Gugatan Aquo jelas-jelas gugatan yang Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

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

- TERGUGAT I telah memberikan pinjaman kepada PT. PURNAMA KERTASINDO sebagai Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit No. 35 tanggal 23 Maret 2017 yang dibuat di hadapan Veronica Nataadmadja, S.H., Master of Corporate Administration, Master of Commerce (Business Law), Notaris di Jakarta, yang ditandatangani oleh:
 - PT. PURNAMA KERTASINDO sebagai Debitur, yang dalam hal ini diwakili oleh Budi Haryanto, selaku Direktur Utama;
 - TERGUGAT I sebagai Kreditur, yang dalam hal ini diwakili oleh Noviandri dan Metta Feidita Watty, selaku Kuasa dari Direksi; hal tersebut juga telah dipertegas oleh PARA PENGGUGAT pada Angka 7 halaman 5 Gugatan Aquo yang menyatakan bahwa pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit, PT. PURNAMA KERTASINDO diwakili oleh Budi Haryanto selaku Direktur Utama, meskipun Debitur adalah PT. PURNAMA KERTASINDO dan bukan pribadi, namun ternyata PT. PURNAMA KERTASINDO tidak dimasukkan sebagai pihak PENGGUGAT dalam Gugatan Aquo, melainkan hanya PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang notabene hanyalah sebagai Pengurus dari PT. PURNAMA KERTASINDO, oleh karena PT. PURNAMA KERTASINDO tidak dimasukkan sebagai pihak PENGGUGAT dalam Gugatan Aquo, maka Gugatan Aquo jelas-jelas gugatan yang Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

Halaman 119 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



**GUGATAN AQUO YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT
KABUR/TIDAK JELAS (*OBSCUR LIBEL*)**

- Antara posita dan petitum dalam Gugatan *Aquo* tidak saling mendukung bahkan saling bertentangan. Hal ini terbukti dari posita gugatan, di mana PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT telah memohon keringanan untuk restrukturisasi pinjaman kreditnya. Namun ternyata dalam Petitum Gugatan *Aquo*, PARA PENGGUGAT justru meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dilaksanakan pada tanggal 22 Agustus 2023 yang tidak ada hubungannya. Hal ini secara tegas dikemukakan PARA PENGGUGAT pada Posita Gugatan *Aquo* pada Angka 13 halaman 6 dan pada Petitum Gugatan *Aquo* pada Angka 4;
- Bahwa dalam Gugatan *Aquo*, PARA PENGGUGAT telah **mencampur-adukkan antara dalil Perbuatan Melawan Hukum dengan dalil Wanprestasi**. Hal ini sangat jelas terlihat dari Gugatan *Aquo*, dimana pada satu sisi PARA PENGGUGAT telah berulang kali mendalilkan bahwa TERGUGAT 1 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang tidak terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap tanah dan bangunan milik PARA PENGGUGAT berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak ("**NJOP**"), namun pada sisi yang lain PARA PENGGUGAT juga telah mendalilkan TERGUGAT 1 yang secara sewenang-wenang menetapkan nilai lelang yang tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak ("**NJOP**") sebesar ± 22.000.000.000 (Dua Puluh Dua Miliar Rupiah), PARA PENGGUGAT masih belum termasuk dalam kategori kredit macet. TERGUGAT I tidak terlebih dahulu melakukan upaya penyelamatan kredit, sehingga dalam Gugatan *Aquo* PARA PENGGUGAT telah mendalilkan mengenai Wanprestasi yang telah dilakukan TERGUGAT 1. Secara hukum tindakan menggabungkan dan/atau mencampur-adukkan gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum jelas-jelas tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara karena wanprestasi tidak termasuk dalam pengertian perbuatan melawan hukum;

Halaman 120 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, telah ditanggapi oleh Para Penggugat dalam Replik yang pada pokoknya Penggugat menolak seluruh Eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa dengan adanya eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkaranya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut, dengan memperhatikan tanggapan dari Para Penggugat atas eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta fakta yang terungkap di persidangan, dikaitkan dengan ketentuan perundang-undangan, Yurisprudensi maupun Doktrin, baik sebagai asas maupun kaedah hukum yang berlaku dalam Hukum Acara Perdata tentang eksepsi sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa "Eksepsi" dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan (objection). Bisa juga berarti pembelaan (plea) yang diajukan Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat. Namun, tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk Eksepsi ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah. Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk Eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (verweer ten principals);

Menimbang, bahwa eksepsi yang tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara, yang harus diputus terlebih dahulu, sebagaimana diatur dalam Pasal 136 HIR memerintahkan Hakim untuk memeriksa dan memutus terlebih dahulu pengajuan Eksepsi kompetensi sebelum memeriksa pokok perkara. Dalam teori dan praktek Eksepsi berupa kompetensi (Pengadilan) dikelompokkan menjadi dua jenis yaitu Eksepsi kompetensi absolute dan Eksepsi kompetensi relative;

1. Eksepsi kompetensi;

- Tidak berwenang mengadili secara absolute;

Kompetensi absolut berkaitan dengan kewenangan absolut 4 (empat) lingkungan pengadilan (Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara, Peradilan Agama, dan Peradilan Militer), Peradilan Khusus (Arbitrase, Pengadilan Niaga, dan lain- lain) ;



- Tidak berwenang mengadili secara relative;
Kompetensi relatif berkaitan dengan wilayah hukum dari suatu pengadilan dalam satu lingkungan peradilan yang sama, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 118 Herziene Inlandsch Reglement (“HIR”);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Para Penggugat, gugatan a quo adalah mengenai perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut adalah bukan eksepsi tentang kewenangan mengadili yang harus diputus terlebih dahulu. Berdasarkan pasal 136 HIR ditentukan bahwa eksepsi (tangkisan) yang dikemukakan oleh Tergugat, kecuali tentang hal Pengadilan tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan harus diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara, maka berdasarkan ketentuan tersebut serta eksepsi-eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah memasuki pokok perkara yang tentunya membutuhkan pembuktian lebih lanjut, maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkan secara tersendiri di luar pokok perkara, akan tetapi materi tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pertimbangan terhadap pokok perkara, maka Majelis Hakim telah cukup alasan untuk menyatakan bahwa eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I karena dengan sewenang-wenang telah melakukan Lelang Eksekusi terhadap agunan pinjaman kredit PARA PENGGUGAT karena PARA PENGGUGAT belum termasuk dalam kategori kredit macet. TERGUGAT I tidak terlebih dahulu melakukan upaya penyelamatan kredit seperti Rescheduling, Reconditioning, dan Restructuring atau Kombinasi Ketiganya sebagaimana Ketentuan Perbankan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, selain itu TERGUGAT I berkewajiban sebagai perusahaan yang bergerak dibidang usaha Perbankan dengan menyampaikan kepada Debiturnya mengenai posisi kredit pinjaman PARA PENGGUGAT pada saat akan dilakukannya upaya atau tindakan penyelesaian permasalahan kredit Debiturnya (incasu PARA



PENGGUGAT) dan memberitahukan langkah-langkah yang dapat ditempuh oleh Debitur seperti restrukturisasi kredit, reschedule maupun penjualan atas benda jaminan sebagaimana menurut ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 untuk penanganan kredit bermasalah yang mengakibatkan PARA PENGGUGAT mengalami kerugian karena nilai hasil lelang terhadap agunan kredit tersebut jauh dari harga wajar tanah dan bangunan yang dilelang diduga TERGUGAT I tidak lebih dulu untuk melakukan penilaian terhadap jaminan kredit milik PARA PENGGUGAT melalui Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) untuk mendapatkan nilai wajar atas lelang tersebut serta pelaksanaan Lelang Eksekusi TERGUGAT II dan TERGUGAT IV tidak mematuhi Ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai syarat mutlak sah tidaknya pelaksanaan Lelang dilaksanakan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Para Penggugat tersebut, Tergugat I membantahnya dengan alasan pada pokoknya PT. Purnama Kertasindo telah Wanprestasi Kepada Tergugat I Berdasarkan Perjanjian Kredit sehingga Tergugat I memiliki Hak untuk Melakukan Lelang Eksekusi terhadap Objek Jaminan dan Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Para Penggugat diatas, Tergugat II juga membantahnya, karena prosedur lelang atas objek sengketa a quo telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Pasal 6 UU HT jis Pasal 11 ayat (2) huruf e dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT, Vendureglement, dan PMK Lelang. Dalam ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UU HT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Pelelangan terhadap objek perkara a quo adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau cedera janji Para Penggugat selaku debitur atas Perjanjian Kredit No. 35 tanggal 12 Maret 2017 dengan Tergugat I selaku kreditur;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Para Penggugat diatas, Tergugat III juga membantahnya, karena sama sekali tidak ada hubungan hukum Para Penggugat dengan Tergugat III;



Menimbang, bahwa terhadap dalil Para Penggugat diatas juga telah dibantah oleh Tergugat IV yang pada pokoknya tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV, karena Tergugat IV adalah perusahaan balai lelang yang ditunjuk oleh Tergugat I untuk menjalankan tugasnya sebagai jasa pralelang sebagaimana diatur dalam peraturan menteri keuangan no. 113/pmk.06/2019 tentang balai lelang ("pmk no. 113/2019") dan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan PMK no. 213/2020, dimana pelaksanaan lelang eksekusi aset jaminan berupa hak tanggungan tanggal 22 agustus 2023 karena debitur telah wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dibantah oleh Para Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR, Para Penggugat dibebani untuk membuktikan atas dalil gugatannya tersebut, sebaliknya begitupun Para Tergugat juga dibebani pula untuk membuktikan atas dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat I mengajukan bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-16

Tergugat II bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-10

Tergugat III bukti surat bertanda T.III-1

Tergugat IV bukti surat bertanda T.IV-1 sampai dengan T.IV-5a

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat maupun Para Tergugat diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan, namun apabila bukti-bukti tersebut tidak ada relevansinya maka akan dikesampingkan (Vide Putusan Mahkamah Agung No. 1087K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat diatas, dihubungkan dengan jawaban dari Para Tergugat, maka terdapat persengketaan pokok yang harus dibuktikan yaitu apakah benar Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat?;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3, dimana PARA PENGGUGAT merupakan Ahli Waris dari Almarhum H Budi Purnama, selanjutnya apabila



dihubungkan dengan bukti P-2, Penggugat III telah menjadi Direktur Utama pada PT. Purnama Kertasindo Penggugat I telah menjadi Direktur pada PT. Purnama Kertasindo sedangkan Penggugat II sebagai Komisaris PT. Purnama Kertasindo;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat, dimana terdapat hubungan hukum dengan PT Bank Maybank Indonesia, Tbk (incasu TERGUGAT I) terkait dengan adanya pemberian fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit No. 35 tertanggal 21 Maret 2017 dibuat di hadapan Veronica Nataadmadja, S.H., M.Corp Admin., M.Com (Business Law), Notaris di Jakarta, hal tersebut sesuai pula dengan bukti TI-1, TI-2 dengan jaminan berupa Tanah beserta Bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik No. 494 seluas 400 m² dan Sertifikat Hak Milik No. 495 seluas 2.442 m² yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 38, Kel. Sukamaju, Kec. Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat (bukti P-4 dan P-5) (bukti TI-3 dan TI-4) yang kemudian telah dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dengan Sertifikat Hak Tanggungan atas jaminan tanah tersebut (bukti TI-5 dan TI-6);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti TI-7, TI-8 dan TI-9, yang menunjukkan bahwa terhadap fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit No. 35 tertanggal 21 Maret 2017, PT. Purnama Kertasindo telah wanprestasi dan/atau tidak menjalankan kewajibannya terlebih dahulu kepada Tergugat I sejak tahun 2020, dimana terhadap hal tersebut Tergugat I telah mengirimkan Surat Peringatan kepada PT. Purnama Kertasindo;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti bukti TI-10 sampai dengan TI-16 dan bukti P – 6, menunjukkan bahwa berdasarkan ketentuan dalam Perjanjian Kredit, bahwa Tergugat I memiliki hak untuk melakukan lelang terhadap jaminan kredit yang diserahkan oleh PT. Purnama Kertasindo;

Menimbang, bahwa Pasal 10 Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Tergugat I dan PT. Purnama Kertasindo, telah diatur ketentuan sebagai berikut:

-----Pasal 10-----
-----KELALAIAN/PELANGGARAN-----
10.1. Debitur akan dianggap lalai oleh Bank jika terjadi----
| salah satu hal atau lebih kejadian kelalaian-----
| sebagaimana tercantum dalam pasal 11 Syarat dan-----
| Ketentuan Umum.-----
10.2. Sebagai akibat terjadinya kejadian-----
| kelalaian/pelanggaran, maka Bank berhak untuk-----
| Halaman 125 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst
| melaksanakan haknya sebagaimana disebutkan dalam-----
| pasal 11.2 Syarat dan Ketentuan Umum.-----



Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana Pasal 11 Syarat dan Ketentuan Umum (bukti TI-2), salah satu bentuk kelalaian adalah sebagai berikut:

Pasal 11. KELALAIAN/PELANGGARAN

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

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

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Pasal 11.2 Syarat dan Ketentuan Umum yang adalah bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit disampaikan sebagai berikut:

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

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

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

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

Menimbang, bahwa dengan mengacu pada ketentuan Pasal 10 Perjanjian Kredit Jo. Pasal 11 Syarat dan Ketentuan Umum, seluruh hutang PT. Purnama Kertasindo kepada Tergugat I menjadi jatuh tempo dan Perjanjian Kredit yang dibuat oleh PT. Purnama Kertasindo dan Tergugat I menjadi berakhir, oleh karena PT. Purnama Kertasindo telah wanprestasi dan masih memiliki kewajiban pembayaran utang kepada Tergugat I, maka menurut Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disingkat, "UUHT"), telah mengatur ketentuan sebagai berikut:

Pasal 6:

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



Pasal 20 ayat (1):

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

Sehingga Tergugat I mempunyai hak sebagai pemegang hak tanggungan melakukan lelang eksekusi terhadap tanah dan bangunan yang menjadi objek jaminan;

Menimbang, bahwa eksekusi terhadap Objek jaminan yang diserahkan oleh PT. Purnama Kertasindo, dimana Tergugat I telah mengajukan surat permohonan penetapan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan kepada Tergugat II melalui jasa pralelang Tergugat IV, Berdasarkan Surat Tergugat I tersebut, kemudian Tergugat II telah menetapkan pelaksanaan jadwal lelang sesuai surat No.S-3175/KNL.0803/2023 tanggal 22 Juni 2023 perihal: Penetapan Hari dan Tanggal Lelang (vide Bukti T.I - 11), yang selanjutnya Tergugat I melalui Tergugat IV telah melakukan seluruh kewajiban sebagaimana dalam Penetapan Lelang Tergugat II dan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (vide Bukti T.I-12 sampai dengan Bukti T.I-14 dan Bukti P-6);

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Lelang No.1449/32/2023 tanggal 22 Agustus 2023, telah ditetapkan Nicolas Jepemiah Lauwis ic. Tergugat III, sebagai Pemenang Lelang, dengan harga penawaran sebesar Rp.7.200.888.888,- (tujuh milyar dua ratus juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh delapan rupiah) (vide Bukti T.I - 16), dimana nilai limit lelang yang disampaikan Tergugat I dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa tanggal 22 Agustus 2023 sebesar Rp.7.200.000.000, ditetapkan dengan mengacu pada hasil penilaian KJPP BPung's Zulkarnain & Rekan (vide Bukti T.I - 15);

Menimbang, bahwa sebelumnya Tergugat I juga pernah melaksanakan lelang terhadap Objek Jaminan melalui Tergugat II pada tanggal 14 Maret 2023 dengan nilai limit sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah), namun terhadap pelaksanaan lelang tersebut, tidak terdapat penawaran atau dengan kata lain tidak laku (vide Bukti T.I - 10), maka telah terbukti bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Halaman 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



Menimbang, bahwa terhadap pelaksanaan lelang, maka terbukti bahwa sebelum pelaksanaannya Tergugat I telah menyampaikan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada PT. Purnama Kertasindo maupun kepada Para Penggugat, melalui : (**vide Bukti T.I – 14**) Surat No. S.2023.1530/VI/DIR RISK MGMT – SME & Consumer/Jakarta tanggal 3 Juli 2023, perihal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Surat No. S.2023.1531/VI/DIR RISK MGMT – SME & Consumer/Jakarta tanggal 3 Juli 2023, perihal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan; dan Surat No. S.2023.1532/VI/DIR RISK MGMT – SME & Consumer/Jakarta tanggal 3 Juli 2023, perihal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Pemberitahuan Lelang tersebut telah diketahui sepenuhnya oleh Para Penggugat (**vide Bukti P - 6**) dan telah dijalankan oleh Tergugat I sebagaimana juga diamanatkan dalam ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selain itu, Tergugat I dalam melakukan eksekusi Objek Jaminan melalui Tergugat II dengan perantaraan Tegugat IV, telah telah mengumumkan adanya lelang tersebut dengan 2 (dua) kali Pengumuman Lelang baik yang dilakukan Tergugat melalui selebaran dan/atau tempelan pada tanggal 24 Juli 2023 sebagai Pengumuman I dan melalui surat kabar yaitu Surat Kabar Harian Radar Depok Terbit tanggal 8 Agustus 2023 sebagai pengumuman lelang II (**vide Bukti T.I -12 dan Bukti T.I - 13**), dimana Pengumuman Lelang ini dilakukan Tergugat I, juga berdasarkan Penetapan Lelang dari Tergugat II serta sebagaimana juga diamanatkan dalam ketentuan Pasal 53 sampai dengan Pasal 62 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa apabila mencermati gugatan Penggugat yaitu, terkait dengan Lelang Eksekusi terhadap agunan pinjaman kredit Para Penggugat, akan tetapi faktanya sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas, yang objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah dijadikan jaminan dalam Perjanjian Kredit yang dibuat antara PT Purnama Kertasindo selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur;

Menimbang, bahwa substansi perkara adalah akibat dari hubungan hukum antara Tergugat I dengan PT. Purnama Kertasindo, maka sudah seharusnya gugatan *a quo* diajukan oleh PT. Purnama Kertasindo, akan tetapi berdasarkan bukti P-2 seharusnya gugatan *a quo* hanya dapat diajukan oleh Penggugat I, Penggugat III yang dalam kapasitasnya sebagai Direktur dan



Direktur Utama. Sementara itu Penggugat II, Penggugat IV dan Penggugat V tidak memiliki kapasitas dan/atau kewenangan dalam mengajukan gugatan perkara a quo diajukan apalagi dalam hal ini Para Penggugat juga mengajukan bukti P-3 berupa surat keterangan ahli waris dari Almarhum H Budi Purnama;

Menimbang, bahwa oleh karena PT. Purnama Kertasindo merupakan subyek hukum yang berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas, maka yang berhak mewakilinya adalah Direksi. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;

Menimbang, bahwa dengan demikian Para Penggugat tidak memiliki legal standing dalam mengajukan Gugatan a quo kepada Para Tergugat maupun Turut Tergugat, karena Para Penggugat dikategorikan mengajukan gugatan a quo secara pribadi bukanlah sebagai Debitur dari Tergugat I yaitu PT. Purnama Kertasindo berdasarkan perjanjian kredit;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, oleh karena tidak memiliki legal standing dalam mengajukan Gugatan a quo, Majelis Hakim tanpa perlu mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang lain, maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi Penggugat konvensi atau Tergugat IV konvensi adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa terhadap segala sesuatu yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam konvensi, secara mutatis mutandis dianggap termuat dalam pertimbangan rekonvensi ini, sehingga apa yang telah dipertimbangkan dalam konvensi tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka untuk gugatan rekonvensi dari Penggugat rekonvensi atau Tergugat konvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat konvensi atau Para Tergugat rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat konvensi atau Tergugat rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan ditentukan di dalam amar putusan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan serta ketentuan hukum lainnya yang berkaitan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi dari Para Penggugat;

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat rekonvensi atau Tergugat dalam konvensi tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Penggugat konvensi atau Para Tergugat dalam rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.954.000,00 (sembilan ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 18 November 2024, oleh kami **Marper Pandiangan, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua, dengan **Teguh Santoso, S.H.**, dan **Toni Irfan, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana telah diucapkan pada sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut pada hari **Senin, tanggal 25 November 2024**, dengan dibantu oleh **Dra. Haridah Sulkam, M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dan telah dikirim secara Elektronik melalui sistem informasi Pengadilan;

Hakim – Hakim Anggota;

Hakim Ketua Majelis

Teguh Santoso, S.H.

Marper Pandiangan, S.H., M.H.



Toni Irfan, S.H.

Panitera Pengganti;

Dra. Haridah Sulkam, M.H.

Perincian biaya perkara:

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp	30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp	300.000,00;
3. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
4. Materai	:	Rp	10.000,00;
5. Panggilan	:	Rp	544.000,00;
6. PNBP Panggilan	:	Rp	50.000,00;
7. PNBP Surat Kuasa	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	954.000,00;
(sembilan lima puluh empat ribu rupiah)			