



P U T U S A N

Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara para pihak :-----

PT. ARTINDO TATA WARNA dalam hal ini diwakili oleh **Elda Lila Lewy** selaku Direktur Utama, Alamat : Komplek Duta Muara Indonesia, Blok A No.1a, 1b, dan 1c, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, memberikan kuasa kepada Adi Darmawansyah, S.H., M.H., CLA., Nugraha Dovrityadi, S.H., M.H., CLA., Kuswan Bok, S.H., M.H., Nurhakim, S.H., dkk para Advokat yang berkantor di **Adi Darmawansyah & Partners (ADS & Partners)** yang beralamat di Gedung Granada Regatama Lt.2 No.A.207, Jl. Pariaman No.1B Setia Budi, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 14 Januari 2020, selanjutnya disebut **PELAWAN**;-----

M E L A W A N

KANTOR PUSAT BNI 46, Alamat : Jl. Jendral Sudirman Kav.1, Karet Tengsin, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Aji Baskoro, Nikki Ramadhani Mahendra, dan Kemas Najmi Agustra, kesemuanya pegawai PT. Bank Negara Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : WJY/7.1/013 tertanggal 2 April 2020 Jo. Surat Tugas Pegawai Nomor : WJY/7.1/695 tertanggal 3 April 2020, selanjutnya disebut **TERLAWAN I**;-----

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA III, Alamat : Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No.10, Senen, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa

Halaman 1 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukumnya Muhamad Rizkiana Gumilang, Harmani Sri Mumpuni, Des Arman, Wajib Hasugian, dkk, kesemuanya pegawai Kementerian Keuangan mewakili Pemerintah Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta III, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-53/WKN.07/2020 tertanggal 2 Oktober 2020 Jo. Surat Tugas Nomor : ST-29/WKN.07/KNL.03/2021 tertanggal 11 Januari 2021, selanjutnya disebut **TERLAWAN II**;

BALAI LELANG INTERNUSA, Alamat : Jl. Raya Pos Pengumben No.1, Sirengseng, Kec. Kembangan, Kota Jakarta Barat, selanjutnya disebut **TERLAWAN III**;

Pengadilan Negeri tersebut;-----
Setelah mendengar pihak-pihak berperkara ;-----
Setelah membaca berkas perkara;-----
Setelah memeriksa bukti-bukti surat serta mendengar keterangan saksi-saksi di persidangan; -----

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan mengajukan gugatan terhadap Para Terlawan dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:-----

1. Bahwa Pelawan adalah Perusahaan Pelawan bergerak dibidang Percetakan;--
2. Bahwa Pelawan pada awalnya adalah kreditur dari Bank Niaga dan Bank BRI, namun dengan kebutuhan modal usaha yang besar, maka Pelawan pada bulan Juni 2008, mengajukan permohonan kepada pihak Terlawan I (BNI Cabang Bekasi), dengan harapan Terlawan I dapat memberikan fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK), dan menerima penawaran Kredit Pelawan dengan fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) yang diharapkan;-----

Halaman 2 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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

3. Bahwa Pelawan mulai menjadi nasabah kredit Terlawan I sejak bulan Juni 2008, dengan fasilitas berupa Kredit Modal Kerja (KMK), untuk membantu modal kerja usaha percetakan Pelawan;-----
4. Bahwa Pelawan mengajukan Permohonan Kredit pertama kepada Terlawan I berdasarkan **Surat Nomor : 025/VI/08/ATW**, tertanggal 18 Juni 2008 mengenai Permohonan Fasilitas Kredit Modal Kerja sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dan *take over* pinjaman di Bank Niaga (2 fasilitas) dengan total plafon Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) serta Bank BRI Cabang Mangga Dua dengan plafon 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);-----
5. Bahwa berdasarkan **Surat Nomor : BKM/1/217/R**, tertanggal 27 Juni 2008, Terlawan I mengeluarkan Surat Keputusan Kredit Pelawan yang berisi Terlawan I menyetujui sebagian pinjaman kredit modal kerja dari Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah), menjadi Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah), dan Terlawan I menyetujui *take over* pinjaman Pelawan dari bank Niaga dan Bank BRI, dengan syarat dan ketentuan yang berlaku;---
6. Bahwa Pelawan dan Terlawan I sepakat mengikatkan diri dalam **Perjanjian Kredit Nomor : 08.029**, tertanggal 10 Juli 2008, dengan pinjaman maksimum 11.000.000.000 (sebelas milyar rupiah) yang ditandatangani oleh Pihak Pelawan dan Terlawan I, dengan deskripsi jaminan sebagai berikut:-----
 - a. Bangunan Kantor/Pabrik/Gudang, di Komplek Duta Muara Indah Blok CC, No. 18-18A, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan – Jakarta Utara;-----
 - b. Bangunan Rumah Tinggal, di Jl. Vikamas Timur Raya Blok A-I No. 5, Komp. Villa Kapuk Mas, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan – Jakarta Utara;-----
 - c. Persediaan Barang, di Komplek Duta Muara Indah Blok CC, No. 18-18A, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan – Jakarta Utara;-----
 - d. Bangunan Pabrik Sarana Pelengkap, di Jl. Vikamas Utara Raya Blok A-II No. 17, Komp. Villa Kapuk Mas, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan – Jakarta Utara;-----
 - e. Mesin-Mesin Dan Peralatan Percetakan, di Komplek Duta Muara Indah Blok CC, No. 18-18A, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan – Jakarta Utara.

Halaman 3 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

028/ATW/VII/08, tertanggal 11 Juli 2008, yang menjelaskan dilaksanakannya *take over* fasilitas pinjaman R/K dengan plafon sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan pinjaman tetap dengan plafon sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) oleh Terlawan I, sentra kredit menengah Bekasi pada hari Senin tanggal 14 Juli 2008, yang disetujui oleh Bank Niaga dan dinyatakan lunas pada tanggal 14 Juli 2008 dengan **Surat Nomor : 787/HPN/GMA/JBA/08**;-----

7. Bahwa pada tanggal 11 Juli 2008, Pelawan juga mengajukan permohonan *Take Over* Fasilitas Pinjaman kepada Bank BRI dengan **Surat Nomor : 027/ATW/VII/08**, tertanggal 11 Juli 2008, yang menjelaskan dilaksanakannya *take over* fasilitas pinjaman R/K *Max Co* dengan plafon sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), oleh Terlawan I, sentra kredit menengah Bekasi pada hari Senin tanggal 14 Juli 2008, yang kemudian disetujui oleh Bank Niaga dan dinyatakan lunas oleh Bank BRI pada tanggal 14 Juli 2008 dengan **Surat Nomor : B. 1746-VIKC/ADK/07/2008**;-----

8. Bahwa berjalannya waktu Pelawan selalu memenuhi kewajibannya sebagai Debitur yaitu melakukan pembayaran angsuran sesuai dengan tenggang waktu yang ditentukan oleh Terlawan I, Pelawan selalu kooperatif oleh karena Terlawan I yakin dan percaya, dimana Permohonan Perpanjangan dan Tambahan Fasilitas Kredit yang diajukan Pelawan, diantaranya yaitu :-----

a. Permohonan Perpanjangan dan Tambahan Fasilitas Kredit berdasarkan **Surat Permohonan Nomor : 011/ATW/VII/09**, tertanggal 11 Agustus 2009, yang kemudian pada bulan September 2009, Terlawan I menyetujui Permohonan tersebut, berdasarkan Surat Keputusan Kredit Pelawan **Nomor : BKM/1/204/R**, tertanggal 16 September 2009, dengan syarat dan ketentuan yang berlaku, dengan deskripsi jaminan sebagai berikut:-----

1) Dua Bidang Tanah berikut bangunan pabrik, kantor dan gudang 3 lantai yang terletak di Komplek Duta Muara Indah Blok CC, No. 18-18A, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan – Jakarta Utara, sesuai SHM No. 5087 tanggal 26-08-2003 dan SHM No. 5088, tanggal 26-08-2003, keduanya a/n Fran Dikdo, IMB tanggal 08-10-2004. Telah diikat hak Tanggungan I sebesar Rp. 4.048.890.000,- (empat milyar empat delapan puluh juta

Halaman 4 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- delapan ratus sembilan puluh ribu) dan akan diikat Hak Tanggungan II sebesar Rp. 807.160.000,- (delapan ratus tujuh juta seratus enam puluh ribu rupiah);-----
- 2) Sebidang tanah berikut bangunan Kantor dan Gudang yang akan berdiri di atasnya terletak di Jl. Vika Mas Timur Raya Blok A- II No. 29 Komplek Villa Kapuk Mas. Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, sesuai SHGB No. 10194 tanggal 17 Oktober 2006, jatuh tempo tanggal 16 Oktober 2026 atas nama Fran Dikdo. Telah diikat hak tanggungan I sebesar Rp. 484.500.000,- (empat ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu) dan akan diikat hak tanggungan II Rp. 1.956.080.000,- (satu milyar sembilan ratus lima puluh enam juta rupiah);-----
 - 3) Sebidang tanah berikut bangunan kantor dan gudang yang akan berdiri di atasnya terletak di jl. Vikamas Timur raya Blok A-II No. 30 Komp. Villa Kapuk Mas Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara. Sesuai SHM No. 6166 tanggal 18/01/2007 atas nama Ny. Elda Lila Lewy, SU. No. 06441/kapuk Muara/2006 tanggal 10/10/2006. Akan diikat hak tanggungan I Rp. 1.778.430.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah);-----
 - 4) Tiga bidang tanah berikut bangunan rumah tinggal tiga lantai terletak di jl. Vika Mas Timur Raya Blok A-I No. 5 dan 13 Kelurahan Kapuk Muara Kec. Penjaringan jakarta Utara sesuai SHM No. 2635 tanggal 22 November 1989, SHM No. 2880 tanggal 4/02/1991 dan SHM No. 2881 tanggal 4/02/1991 ketiganya atas nama Fran Dikdo. IMB No. 07815/IMB/2002 tanggal 29/02/2002 telah diikat hak tanggungan I sebesar Rp. 1.417.680.000,- (satu milyar empat ratus tujuh belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah), hak tanggungan II Rp. 448.930.000,- (empat ratus empat puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah);-----
 - 5) Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal terletak di Jl. Vikamas utara II blok A-II No. 17 kompleks Villa Kapuk mas kelyrahan Kapuk Muara Kec. Penjaringan Jakarta Utara. Sesuai SHM No. 2896 tanggal 23/08/2006 atas nama NY. Elda Lila lewy (istri Fran Dikdo) IMB No. 0819/lmb/2004 tanggal 28/01/2004 telah diikat hak tanggungan I sebesar Rp. 852.250.000,- (delapan ratus lima puluh dua juta dua ratus

Halaman 5 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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)



lima puluh ribu rupiah), hak Tanggungan II Rp. 353.650.000,- (tiga ratus lima puluh tiga juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);-----

6) Mesin-mesin dan peralatan percetakan terletak didalam bangunan komp Duta Muara Indah Blok CC No. 18-18A Kec. Penjaringan jakarta Utara. Telah diikat Fidusia Notariil sebesar Rp. 7.287.130.000,- (tujuh milyar dua ratus delapan puluh tujuh juta seratus tiga puluh ribu rupiah) dan akan ditingkatkan sebesar Rp. 2.019.000.000,- (dua milyar sembilan belas juta rupiah);-----

7) Persediaan bahan baku, bahan pembantu dan produk jadi terletak didalam bangunan di Komp. Duta Muara Indah Blok CC No. 18-18A kec. Penjaringan Jakarta Utara telah diikat Fidusia Notaril sebesar Rp. 4.828.380.000,- (empat milyar delapan ratus dua puluh delapan juta tiga ratus delapan puluh ribu) dan akan ditingkatkan sebesar Rp. 7.336.350.000,- (tujuh milyar tiga ratus tiga puluh enam juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah);-----

8) Piutang/ Usaha posisi pertanggal 30/06/2009 telah diikat Fidusia sebesar Rp. 9.031.750.000,- (sembilan milyar tiga puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan akan ditingkatkan sebesar Rp. 9.466.570.000,- (sembilan milyar empat ratus enam puluh enam juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah);-----

9) Pengurus perusahaan diikat personal guarantee;-----

b. Permohonan Perpanjangan dan Tambahan Fasilitas Kredit berdasarkan **Surat Permohonan Nomor : 040/ATW/XI/10**, tertanggal 30 November 2010, yang kemudian pada bulan Mei 2011, Terlawan I menyetujui Permohonan tersebut, berdasarkan Surat Keputusan Kredit Pelawan **Nomor : BKM/2.1/090/R**, tertanggal 25 Mei 2011, dengan syarat dan ketentuan yang berlaku, dengan dekskripsi jaminan sebagai berikut :-----

1) Dua Bidang Tanah berikut bangunan pabrik, kantor dan gudang 3 lantai yang terletak di Komplek Duta Muara Indah Blok CC, No. 18-18A, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan – Jakarta Utara, sesuai SHM No. 5087 tanggal 26-08-2003 dan SHM No. 5088, tanggal 26-08-2003, keduanya a/n Fran Dikdo, IMB tanggal 08-10-2004. Telah diikat hak Tanggungan I sebesar Rp. 4.048.890.000,- (empat milyar empat delapan puluh juta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- delapan ratus sembilan puluh ribu) dan akan diikat Hak Tanggungan II sebesar Rp. 807.160.000,- (delapan ratus tujuh juta seratus enam puluh ribu rupiah) dan akan diikat Hak Tanggungan III sebesar Rp. 162.000.000,- (seratus enam puluh dua juta rupiah);-----
- 2) Sebidang tanah berikut bangunan Kantor dan Gudang yang akan berdiri di atasnya terletak di Jl. Vikamas Timur Raya Blok A- II No. 29 Komplek Villa Kapuk Mas. Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, sesuai SHGB No. 10194 tanggal 17 Oktober 2006 jatuh tempo tanggal 16 Oktober 2026 atas nama Fran Dikdo. Telah diikat hak tanggungan I sebesar Rp. 484.500.000,- (empat ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu) dan akan diikat Hak Tanggungan II Rp. 1.956.080.000,- (satu milyar sembilan ratus lima puluh enam juta rupiah);-----
- 3) Sebidang tanah berikut bangunan kantor dan gudang yang akan berdiri di atasnya terletak di jl. Vikamas Timur raya Blok A-II No. 30 Komp. Villa Kapuk Mas Kelurahan Kapuyk Muara kecamatan Penjaringan Jakarta Utara. Sesuai SHM No. 6166 tanggal 18/01/2007 atas nama Ny. Elda Lila Lewy, SU. No. 06441/kapuk Muara/2006 tanggal 10/10/2006. Akan diikat hak tanggungan I Rp. 1.778.430.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah);-----
- 4) Tiga bidang tanah berikut bangunan rumah tinggal tiga lantai terletak di jl. Vika Mas Timur Raya Blok A-I No. 5 dan 13 Kelurahan Kapuk Muara Kec. Penjaringan jakarta Utara sesuai SHM No. 2635 tanggal 22 November 1989, SHM No. 2880 tanggal 4/02/1991 dan SHM No. 2881 tanggal 4/02/1991 ketiganya atas nama Fran Dikdo. IMB No. 07815/IMB/2002 tanggal 29/02/2002 telah diikat hak tanggungan I sebesar Rp. 1.417.680.000,- (satu milyar empat ratus tujuh belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) dan akan diikat hak tanggungan II Rp. 448.930.000,- (empat ratus empat puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah);-----
- 5) Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal terletak di Jl. Vikamas utara II blok A-II No. 17 kompleks Villa Kapuk mas kelyrahan Kapuk Muara Kec. Penjaringan Jakarta Utara. Sesuai SHM No. 2896 tanggal 23/08/2006 atas nama NY. Elda Lila leny (istri Fran Dikdo) IMB No.

Halaman 7 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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

0819/IMB/2004 tanggal 28/01/2004 telah diikat hak tanggungan I sebesar Rp. 852.250.000,- (delapan ratus lima puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan akan diikat Hak Tanggungan II Rp. 353.650.000,- (tiga ratus lima puluh tiga juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);-----

6) Mesin-mesin dan peralatan percetakan terletak didalam bangunan komp Duta Muara Indah Blok CC No. 18-18A Kec. Penjaringan jakarta Utara. Telah diikat Fidusia Notaril sebesar Rp. 9.306.130.000,- (sembilan milyar tiga ratus enam juta seratus tiga puluh ribu rupiah);-----

7) Persediaan bahan baku, bahan pembantu dan produk jadi terletak didalam bnagunan di Komp. Duta Muara Indah Blok CC No. 18-18A kec. Penjaringan Jakarta Utara telah diikat Fidusia Notaril sebesar Rp. 12.164.730.000,- (dua belas milyar seratus enam puluh empat juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah);-----

8) Piutang dagang telah diikat fidusia sebesar Rp. 18.498.320.000,- (delapan belas juta empat ratus sembilan puluh delapan tiga ratus dua puluh ribu rupiah);-----

c. Permohonan Perpanjangan dan Tambahan Fasilitas Kredit berdasarkan **Surat Permohonan Nomor : 023/ATW/VI/11**, tertanggal 08 Mei 2011, yang kemudian pada bulan September 2011, Terlawan I menyetujui Permohonan tersebut, berdasarkan Surat Keputusan Kredit Pelawan **Nomor : BKM/1/142/R**, tertanggal 08 September 2011, dengan syarat dan ketentuan yang berlaku, dengan deskripsi jaminan sebagai berikut:-----

1) Dua Bidang Tanah berikut bangunan pabrik, kantor dan gudang 3 lantai yang terletak di Komplek Duta Muara Indah Blok CC, No. 18-18A, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan – Jakarta Utara, sesuai SHM No. 5087 tanggal 26-08-2003 dan SHM No. 5088, tanggal 26-08-2003, keduanya a/n Fran Dikdo, IMB tanggal 08-10-2004. Telah diikat hak Tanggungan I sebesar Rp. 4.048.890.000,- (empat milyar empat delapan puluh juta delapan ratus sembilan puluh ribu), Hak Tanggungan II sebesar Rp. 807.160.000,- (delapan ratus tujuh juta seratus enam puluh ribu rupiah) dan Hak Tanggungan III sebesar Rp. 162.000.000,- (seratus enam puluh dua juta rupiah);-----

Halaman 8 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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

- 2) Sebidang tanah berikut bangunan Kantor dan Gudang yang akan berdiri di atasnya terletak di Jl. Vika Mas Timur Raya Blok A- II No. 29 Komplek Villa Kapuk Mas. Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, sesuai SHGB No. 10. 194 tanggal 17 Oktober 2006, jatuh tempo tanggal 16 Oktober 2026 atas nama Fran Dikdo. Telah diikat hak tanggungan I sebesar Rp. 484.500.000,- (empat ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu) dan akan diikat hak tanggungan II Rp. 1.956.080.000,- (satu milyar sembilan ratus lima puluh enam juta rupiah);-----
- 3) Sebidang tanah terletak di jl. Vikamas Timur raya Blok A-II No. 30 Komp. Villa Kapuk Mas Kelurahan Kapuyk Muara kecamatan Penjaringan Jakarta Utara. Sesuai SHM No. 6166 tanggal 18/01/2007 atas nama Ny. Elda Lila Lewwy, SU. No. 06441/Kapuk Muara/2006 tanggal 10/10/2006. Akan diikat hak tanggungan I Rp. 1.778.430.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah);-----
- 4) Tiga bidang tanah berikut bangunan rumah tinggal 3 (tiga) lantai terletak di jl. Vika Mas Timur Raya Blok A-I No. 5 dan 13 Kelurahan Kapuk Muara Kec. Penjaringan Jakarta Utara sesuai SHM No. 2635 tanggal 22 November 1989, SHM No. 2880 tanggal 4/02/1991 dan SHM No. 2881 tanggal 4/02/1991 ketiganya atas nama Fran Dikdo. IMB No. 07815/IMB/2002 tanggal 29/02/2002 telah diikat hak tanggungan I sebesar Rp. 1.417.680.000,- (satu milyar empat ratus tujuh belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah), Hak Tanggungan II Rp. 448.930.000,- (empat ratus empat puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah) dan hak Tanggungan III sebesar Rp. 516.650.000,- (lima ratus enam belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);-----
- 5) Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal terletak di Jl. Vikamas utara II blok A-II No. 17 kompleks Villa Kapuk Mas kelurahan Kapuk Muara Kec. Penjaringan - Jakarta Utara. Sesuai SHM No. 2896 tanggal 23/08/2006 atas nama NY. Elda Lila lewy (istri Fran Dikdo) IMB No. 0819/Imb/2004 tanggal 28/01/2004 telah diikat hak tanggungan I sebesar Rp. 852.250.000,- (delapan ratus lima puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), hak Tanggungan II Rp. 353.650.000,- (tiga ratus

Halaman 9 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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

lima puluh tiga juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) dan Hak Tanggungan III sebesar Rp. 353.000.000,- (tiga ratus lima puluh tiga juta rupiah);-----

6) Mesin-mesin dan peralatan percetakan terletak didalam bangunan komp Duta Muara Indah Blok CC No. 18-18A Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan jakarta Utara. Telah diikat Fidusia Notariil sebesar Rp. 9.306.130.000,- (sembilan milyar tiga ratus enam juta seratus tiga puluh ribu rupiah);-----

7) 5 (lima) unit mesin Akan Diikat Fidusia Notariil, dan didaftarkan dikantor pendaftaran Fidusia yaitu masing-masing sebagai berikut :-----

Jenis Mesin

Nilai Pengikat

- a. Mesin pond (Taiwan, 2007) Rp. 62.540.000,-
 - b. Mesin pond (Taiwan, 2004) Rp. 52.680.000,-
 - c. Mesin potong (Dai's, Taiwan,QZK, 2003) Rp. 326.600.000,-
 - d. Plate maker (Tung Sung, Taiwan, TS-88 PSBN, 2009) Rp. 180.190.000,-
 - e. Mesin label (lokal, 2004) Rp. 59.740.000,+
- Total Rp. **681.750.000,-**

8) *Personal Guarantee* dari nama dibawah ini telah diikat perjanjian penanggungan (*borghtocht*) notariil dan tetap dipertahankan, yaitu :-----

Nama Saham	Pemegang	Jabatan	Status	Nomor Dan Tanggal
- Fran Dikdo		Komisaris Utama	Key Person	Akta No. 76, Tanggal10-07-2008

9) *Personal Guarantee* dari nama dibawah ini **yang akan diikat** perjanjian penanggungan (*borghtocht*) notariil dan tetap dipertahankan, yaitu :-----

Nama Saham	Pemegang	Jabatan	Status
- Elda Liwa Lewy		Direktur Utama	Istri Key Person

10) Surat Kontrak Pembelian per tanggal 16-08-2011, sebesar Rp. 10.072.500.000,- (sepuluh milyar tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), dari PT. Impreza Mega Pratama akan diikat Fidusia Notariil dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia;-----

11) Persediaan bahan baku, bahan pembantu dan produk jadi terletak didalam bangunan di Komplek Duta Muara Indah Blok CC, No. 18-18A, Halaman 10 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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 teruat 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

- Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan – Jakarta Utara, telah diikat Fidusia Notariil sebesar Rp. 12.164.730.000,- (dua belas milyar seratus enam puluh empat juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah);-----
- 12) Piutang dagang telah diikat Fidusia sebesar Rp. 18.498.320.000,- (delapan belas milyar empat ratus sembilan puluh delapan juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah);-----

d. Permohonan Perpanjangan dan Tambahan Fasilitas Kredit berdasarkan **Surat Permohonan Nomor : 04/ATW/XI/2012**, tertanggal 19 November 2012, yang kemudian pada bulan Desember 2012, Terlawan I menyetujui Permohonan tersebut, berdasarkan Surat Persetujuan Perpanjangan dan Tambahan Fasilitas Kredit Pelawan **Nomor : BKM/2.1/193/R**, tertanggal 10 Desember 2012, dengan syarat dan ketentuan yang berlaku, dengan deskripsi jaminan sebagai berikut:-----

- 1) Seluruh persediaan/stok bahan baku, bahan pembantu dan produk jadi yang terletak di dalam bangunan komp. Duta Muara Indah Blok CC No. 18, Kel. Kapuk Muara Kec. Penjaringan – Jakarta Utara;-----

Pengikatan :

- Telah diikat secara FEO Notariil dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia sebesar Rp. 4.828.379.400,- (empat milyar delapan ratus dua puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu empat ratus rupiah);-----
- Akan ditingkatkan menjadi sebesar Rp. 19.916.656.390,- (sembilan belas milyar sembilan ratus enam belas juta enam ratus lima puluh enam juta tiga ratus sembilan puluh rupiah);-----

- 2) Seluruh piutang usaha yang berasal dari user/customer/pelanggan selain PT. Impreza Mega Pratama senilai Rp. 15.003.613.800,- (lima belas milyar tiga juta enam ratus tiga belas ribu delapan ratus rupiah);--

Pengikatan :

- Telah diikat secara FEO Notariil dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia sebesar Rp. 9.031.750.000,- (sembilan milyar tiga puluh satu juta tujuh ratus lima ribu rupiah) cf. Jaminan Sertifikat Fidusia No. W7-011787 HT.04.06.Th.2008/Std tgl. 05/09/2008 dan diubah terakhir cf. W7-1256 AH.05.02.Th.2009/P tgl. 05/11/2009 sebesar Rp. 18.498.320.000,- (delapan belas milyar empat ratus sembilan puluh delapan tiga ratus dua

Halaman 11 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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)



puluhribu

rupiah);-----

- Akan disesuaikan menjadi sebesar Rp. 15.003.613.800,- (lima belas milyar tiga juta enam ratus tiga belas ribu delapan ratus rupiah) berdasarkan laporan keuangan pertanggal 30 September 2012;-----

3) Seluruh piutang usaha yang berasal dari PT. Impreza Mega Pratama;---

Pengikatan :

- Telah diikat secara FEO Notariil dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia sebesar Rp. 10.072.500.000,- (sepuluh milyar tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) cf. Jaminan Sertifikat Fidusia No. W7-054711 HT.05.01.Th.2011/Std tgl. 10/11/201;-----
- Akan ditingkatkan menjadi sebesar Rp. 20.749.250.000,- (dua puluh milyar tujuh ratus empat puluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), berdasarkan laporan keuangan per tanggal 30 September 2012;-----

4) Mesin-mesin dan peralatan percetakan terletak didalam bangunan Komp Duta Muara Indah Blok CC No. 18, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjarangan Jakarta Utara;-----

Pengikatan :

- Telah diikat Fidusia FEO Notariil dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia sebesar Rp. 7.287.131.300,- (tujuh milyar dua ratus delapan puluh tujuh juta seratus tiga puluh satu ribu tiga ratus rupiah) cf, Sertifikat Jaminan Fidusia No. W7-008990 HT.04.06.Th.2008/Std. Tanggal 22-07-2008 dan diubah terakhir cf. W71259 AH.05.02.Th.2009/P. Tanggal 05-11-2009, sebesar Rp. 9.306.130.000,- (sembilan milyar tiga ratus enam juta seratus tiga puluh ribu rupiah), nilai pinjaman akan disesuaikan menjadi sebesar Rp. 7.793.700.000,- (tujuh milyar tujuh ratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus ribu rupiah);-----
- Telah diikat Fidusia FEO Notariil dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia sebesar Rp. 681.750.000,- (enam ratus delapan puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), cf. Sertifikat Jaminan Fidusia No. W7-054709 AH.05.01.Th.2011/Std.

Halaman 12 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 10-11-2011, nilai peminjaman akan disesuaikan menjadi sebesar Rp. 596.400.000,- (lima ratus sembilan puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);-----

- 5) Tanah berikut bangunan pabrik 3 (tiga) lantai dan mezanin yang terletak di Komplek Duta Muara Indah Blok CC, No. 18-18A, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjarangan – Jakarta Utara, sesuai SHM No. 5087 a/n Fran Dikdo, SU No. 03773/2003, tanggal 02-07-2003, tanggal 26-08-2003 dan SHM No. 5088, tanggal 26-08-2003, a/n Fran Dikdo, SU No. 03774/2003, tanggal 02-07-2003;-----

Pengikatan :

- Telah diikat hak Tanggungan I sebesar Rp. 4.048.890.000,- (empat milyar empat delapan puluh juta delapan ratus sembilan puluh ribu), cf.SHT No. 4459/2008, tanggal 15-08-2008, Hak Tanggungan II sebesar Rp. 807.160.000,- (delapan ratus tujuh juta seratus enam puluh ribu rupiah), cf.SHT No. 4136/2009, tanggal 03-11-2009 dan hak Tanggungan III sebesar Rp. 162.000.000,- (seratus enam puluh dua juta rupiah), cf.SHT No. 5160/2011, tanggal 18-11-2011;-----
- Akan diikat Hak Tanggungan IV sebesar Rp. 862.000.000,- (delapan ratus enam puluh dua juta rupiah);-----

- 6) Tanah kosong terletak di Jl. Vikamas Timur Raya Blok A- II No. 29 Komplek Villa Kapuk Mas. Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjarangan Jakarta Utara, sesuai SHGB No. 10194 tanggal 17 Oktober 2006 jatuh tempo tanggal 16 Oktober 2026 atas nama Fran Dikdo, SU No. 05742/Kapuk Muara/2006, tanggal 31-05-2006;-----

Pengikatan :

- Telah diikat hak tanggungan I sebesar Rp. 484.500.000,- (empat ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu), cf.SHT No. 4457/2008, tanggal 07-08-2008 dan akan diikat hak tanggungan II Rp. 1.956.080.000,- (satu milyar sembilan ratus lima puluh enam juta rupiah), cf.SHT No. 4135/2009;-----

- 7) Tanah kosong terletak di Jl. Vikamas Timur raya Blok A-II No. 29 - 30 Komp. Villa Kapuk Mas Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan

Halaman 13 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjaringan Jakarta Utara. Sesuai SHM No. 6166 tanggal 18/01/2007 atas nama Ny. Elda Lila Lewy, SU. No. 06441/kapuk Muara/2006 tanggal 10/10/2006;-----

Pengikatan :

- Telah diikat hak Tanggungan I Rp. 1.778.430.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah), cf.SHT No. 4126/2009, tanggal 02-11-2009;-----
- Akan diikat hak Tanggungan II sebesar Rp. 197.000.000,- (seratus sembilan puluh tujuh juta rupiah);-----

8) Tanah berikut bangunan rumah tinggal 2 ½ (dua setengah) lantai terletak di jl. Vika Mas Timur Raya Blok A-I No. 5 dan 13 Kelurahan Kapuk Muara Kec. Penjaringan Jakarta Utara sesuai SHM No. 2635 tanggal 22 November 1989, a/n Fran Dikdo, GS No. 3245/1989, tanggal 04-11-1989, SHM No. 2880 tanggal 4/02/1991, a/n Fran Dikdo, GS No. 4183/1990, tanggal 04-02-1990 dan SHM No. 2881 tanggal 4/02/1991, a/n Fran Dikdo, GS No. 4181/1990, tanggal 04-02-1991;-----

Pengikatan :

- Telah diikat hak tanggungan I sebesar Rp. 1.417.680.000,- (satu milyar empat ratus tujuh belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah), cf.SHT No. 4849/2008, tanggal 26-08-2008, hak tanggungan II Rp. 448.930.000,- (empat ratus empat puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah), cf.SHT 4247/2009, tanggal 10-11-2009 dan hak Tanggungan III sebesar Rp. 516.000.000,- (lima ratus enam belas juta rupiah), cf.SHT No. 5085/2011, tanggal 16-08-2011;-----
- Akan diikat Hak Tanggungan IV sebesar Rp. 744.000.000,- (tujuh ratus empat puluh empat juta rupiah);-----

9) Sebidang tanah berikut bangunan rumah 3 (tiga) lantai terletak di Jl. Vikamas utara II blok A-II No. 17 kompleks Villa Kapuk Mas Kelurahan Kapuk Muara Kec. Penjaringan Jakarta Utara. Sesuai SHM No. 2896 tanggal 23/08/2006 atas nama NY. Elda Lila Lewy, GS No. 02565/Kapuk Muara/2006, tanggal 30/06/2006;-----

Pengikatan :

- Telah diikat Hak Tanggungan I sebesar Rp. 852.250.000,- (delapan ratus lima puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), cf.SHT

Halaman 14 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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

No. 4460/2008, tanggal 19-08-2008, Hak Tanggungan II Rp. 353.650.000,- (tiga ratus lima puluh tiga juta enam ratus lima puluh ribu rupiah), cf.SHT No. 4176/2009, tanggal 05-11-2009 dan hak Tanggungan III sebesar Rp. 353.000.000,- (tiga ratus lima puluh tiga juta rupiah), cf.SHT No. 5084/2011, tanggal 16-08-2011;-----

- Akan diikat Hak Tanggungan IV Rp. 509.000.000,- (lima ratus sembilan juta rupiah);-----

10)1 (satu) unit mesin cetak *offset* merk *Heidelberg*, Tipe CD 102-5+LX (5 warna) *All color*, CP2000, *Autoplate*, *Prese*;-----

Pengikatan :

- Akan diikat secara FEO Notariil dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia sebesar Rp. 7.800.000.000,- (tujuh milyar delapan ratus juta rupiah), atau sebesar nilai taksasi setelah dilakukan penilaian oleh appresial independen rekanan Terlawan I;

11)1 (satu) unit mesin cetak *offset* merk *Heidelberg*, Tipe CD 102-F+L, Serial Number 536462 Tahun 1994;-----

Pengikatan :

- Akan diikat secara FEO Notariil dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia sebesar penilaian oleh appresial independen rekanan Terlawan I;-----

12)1 (satu) unit mesin *Cron* UVP-4632 Model I CTcP, Serial Number UV009P504159Z Tahun 2009;-----

Pengikatan :

- Akan diikat secara FEO Notariil dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia sebesar penilaian oleh appresial independen rekanan Terlawan I;-----

13) *Personal Guarantee* a/n Fran Dikdo cf.Akta No. 24, tanggal 13-09-2011;-----

e. Permohonan Perpanjangan dan Tambahan Fasilitas Kredit berdasarkan **Surat Permohonan Nomor : 04/ATW/XII/2012**, tertanggal 19 November 2012, yang kemudian pada bulan Desember 2012, Terlawan I menyetujui Permohonan tersebut, berdasarkan Surat Persetujuan Perpanjangan dan Tambahan Fasilitas Kredit Pelawan **Nomor : BKM/2.1/193/R**, tertanggal 03

Halaman 15 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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

September 2013, disetujui Terlawan I sesuai dengan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : (1) BKM/PK/2011.053, sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), Nomor : (2) BKM/PK/2011.015, sebesar Rp. 14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah), (3) BKM/PK/2011.016, Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), dengan syarat dan ketentuan yang berlaku;-----

f. Permohonan Perpanjangan dan Tambahan Fasilitas Kredit berdasarkan **Surat Permohonan Nomor : 008/ATW/IX/2013**, tertanggal 18 September 2013, yang kemudian pada bulan Oktober 2013, Terlawan I menyetujui Permohonan tersebut, berdasarkan Surat Persetujuan Fasilitas Kredit Pelawan **Nomor : BKM/2.1/206/R**, tertanggal 04 Oktober 2013, dengan syarat dan ketentuan yang berlaku dengan dekskripsi jaminan sebagai berikut :-----

1) Dua Bidang Tanah berikut bangunan pabrik, kantor dan gudang 3 lantai yang terletak di Komplek Duta Muara Indah Blok CC, No. 18-18A, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan – Jakarta Utara, sesuai SHM No. 5087 tanggal 26-08-2003 dan SHM No. 5088, tanggal 26-08-2003, keduanya a/n Fran Dikdo, IMB No. 09471/IMB/2004, tanggal 08-10-2004. Dengan nilai taksasi dan pengikatan sebesar Rp. 5.880,100.000,- (lima milyar delapan ratus delapan puluh juta seratus ribu rupiah);-----

Keterangan :

- Hak Tanggungan I sebesar Rp. 4.048.890.000,- (empat milyar empat delapan puluh juta delapan ratus sembilan puluh ribu), cf. SHT No. 4459/2008, tanggal 15-08-2008;-----
- Hak Tanggungan II sebesar Rp. 807.160.000,- (delapan ratus tujuh juta seratus enam puluh ribu rupiah), cf. SHT No. 4136/2009, tanggal 03-11-2009;-----
- Hak Tanggungan III sebesar Rp. 162.000.000,- (seratus enam puluh dua juta rupiah), cf. SHT No. 5160/2011, tanggal 18-11-2011;-----
- Hak Tanggungan IV sebesar Rp. 862.000.000,- (delapan ratus enam puluh dua juta rupiah), cf. SHT No. 741/2013, tanggal 31-01-2013;-----

Halaman 16 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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

- 2) 2 (dua) bidang Tanah kosong terletak di Jl. Vikamas Timur Raya Blok A-II No. 29 - 30 Komplek Villa Kapuk Mas. Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, sesuai SHGB No. 10194 tanggal 17 Oktober 2006 jatuh tempo tanggal 16 Oktober 2026 atas nama Fran Dikdo, SU No. 05742/Kapuk Muara/2006, tanggal 31-05-2006 dan SHM No. 6166 tanggal 18/01/2007 atas nama Ny. Elda Lila Lewy, SU. No. 06441/kapuk Muara/2006 tanggal 10/10/2006. Dengan nilai taksasi dan pengikatan sebesar Rp. 2.628.700.000,- (dua milyar enam ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah);-----

Pengikatan SHGB No. 1019 :

- Hak Tanggungan I sebesar Rp. 484.500.000,- (empat ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu), cf.SHT No. 4457/2008, tanggal 07-08-2008;-----
- Hak Tanggungan II Rp. 1.956.080.000,- (satu milyar sembilan ratus lima puluh enam juta rupiah), cf.SHT No. 4135/2009;-----

Pengikatan SHM No. 6166 :

- Hak Tanggungan I Rp. 1.778.430.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah), cf.SHT No. 4126/2009, tanggal 02-11-2009;-----
- Hak Tanggungan II sebesar Rp. 197.000.000,- (seratus sembilan puluh tujuh juta rupiah);-----

- 3) Sebidang tanah berikut bangunan rumah 3 (tiga) lantai terletak di Jl. Vikamas utara II blok A-II No. 17 kompleks Villa Kapuk Mas kelurahan Kapuk Muara Kec. Penjaringan Jakarta Utara. Sesuai SHM No. 2896 tanggal 23/08/2006 atas nama NY. Elda Lila lewy, GS No. 02565/Kapuk Muara/2006, tanggal 30/06/2006, IMB No. 00619/IMB/2004, tanggal 28-01-2004. Dengan nilai taksasi dan pengikatan sebesar Rp. 2.068.460.000,- (dua milyar enam puluh delapan juta empat ratus enam puluh ribu rupiah);-----

Pengikatan :

- Telah diikat Hak Tanggungan I sebesar Rp. 852.250.000,- (delapan ratus lima puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), cf.SHT No. 4460/2008, tanggal 19-08-2008, Hak Tanggungan II Rp. 353.650.000,- (tiga ratus lima puluh tiga juta enam ratus lima puluh

Halaman 17 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



ribu rupiah), cf.SHT No. 4176/2009, tanggal 05-11-2009 dan Hak Tanggungan III sebesar Rp. 353.000.000,- (tiga ratus lima puluh tiga juta rupiah), cf.SHT No. 5084/2011, tanggal 16-08-2011;-----

- Akan diikat Hak Tanggungan IV Rp. 509.000.000,- (lima ratus sembilan juta rupiah), cf.SHT No. 736/2013, tanggal 11-02-2013;---

- 4) 3 (tiga) bidang Tanah berikut bangunan rumah tinggal 2 ½ (dua setengah) lantai terletak di jl. Vika Mas Timur Raya Blok A-I No. 5 dan 13 Kelurahan Kapuk Muara Kec. Penjaringan Jakarta Utara sesuai SHM No. 2635 tanggal 22 November 1989, a/n Fran Dikdo, GS No. 3245/1989, tanggal 04-11-1989, SHM No. 2880 tanggal 4/02/1991, a/n Fran Dikdo, GS No. 4183/1990, tanggal 04-02-1990 dan SHM No. 2881 tanggal 4/02/1991, a/n Fran Dikdo, GS No. 4181/1990, tanggal 04-02-1991. Dengan nilai taksasi dan pengikatan sebesar Rp. 3.127.560.000,- (tiga milyarseratus dua puluh tujuh juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);-----

Pengikatan :

- Telah diikat hak tanggungan I sebesar Rp. 1.417.680.000,- (satu milyar empat ratus tujuh belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah), cf.SHT No. 4849/2008, tanggal 26-08-2008, Hak Tanggungan II Rp. 448.930.000,- (empat ratus empat puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah), cf.SHT 4247/2009, tanggal 10-11-2009 dan Hak Tanggungan III sebesar Rp. 516.000.000,- (lima ratus enam belas juta rupiah), cf.SHT No. 5085/2011, tanggal 16-08-2011;-----
- Akan diikat Hak Tanggungan IV sebesar Rp. 744.000.000,- (tujuh ratus empat puluh empat juta rupiah), cf.SHT No. 1014/2013, tanggal 11/02/2013;-----

- 5) 3 (tiga) bidang tanah yang terletak di RT/RW. 010/004, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan – Jakarta Utara, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 8477, tanggal 15-01-2013, a/n Fran Dikdo, SU No. 00418/Kapuk Muara/2012, tanggal 21-12-2012, SHM No. 8478, tanggal 15-01-2013, a/n Fran Dikdo, SU No. 00419/Kapuk Muara/2012, tanggal 21-12-2012, dan SHM No. 8478, tanggal 15-01-2013, a/n Tjoa Jong



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Seng, SU No. 00428/Kapuk Muara/2012, tanggal 21-12-2012 (dalam proses balik nama menjadi a/n Fran Dikdo);-----

- 6) Project Cost Proyek bangunan pabrik dan kantor yang akan dibangun dilokasi (butir 5), Dengan nilai taksasi dan pengikatan sebesar Rp. 16.764.500.000,- (enam belas milyar tujuh ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);-----
- 7) Mesin-mesin dan peralatan percetakan terletak didalam bangunan komp Duta Muara Indah Blok CC No. 18 - 18A, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan Jakarta Utara. Dengan nilai taksasi dan pengikatan sebesar Rp. 14.771.100.000,- (empat belas milyar tujuh ratus tujuh puluh satu juta seratus ribu rupiah);-----

Pengikatan :

- Telah diikat Fidusia FEO Notariil dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia sebesar Rp. 7.287.131.300,- (tujuh milyar dua ratus delapan puluh tujuh juta seratus tiga puluh satu ribu tiga ratus rupiah) cf, Sertifikat Jaminan Fidusia No. W7-008990 HT.04.06.Th.2008/Std. Tanggal 22-07-2008 dan diubah terakhir cf. W71259 AH.05.02.Th.2009/P. Tanggal 05-11-2009, sebesar Rp. 9.306.130.000,- (sembilan milyar tiga ratus enam juta seratus tiga puluh ribu rupiah), Rp. 681.750.000,- (enam ratus delapan puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), cf. Sertifikat Jaminan Fidusia No. W7-054709 AH.05.01.Th.2011/Std. Tanggal 10-11-2011;-----
 - Harus ditingkatkan menjadi sebesar Rp. 14.771.100.000,- (empat belas milyar tujuh ratus tujuh puluh satu juta seratus ribu rupiah);---
- 8) Piutang cetakan provider selulerberdasarkan kontrak dengan PT. Impreza Mega Pratama sesuai inhouse per tanggal 31-07-2013. Berdasarkan pengikatan Fidusia Notariil dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia, Dengan nilai taksasi dan pengikatan sebesar Rp. 28.356.250.000,- (dua puluh delapan milyar tiga ratus lima puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);-----

Pengikatan :

- Telah diikat secara FEO Notariil dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia sebesar Rp. 10.072.500.000,- (sepuluh milyar

Halaman 19 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), cf.SHT No. 054711.HT.05.01.Th.2011/Sdt, tanggal 10-11-2011;-----

- Harus ditingkatkan menjadi Rp. 28.356.250.000,- (dua puluh delapan milyar tiga ratus lima puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);-----

- 9) Piutang cetakan provider selulerberdasarkan kontrak dengan PT. Impreza Mega Pratama sesuai inhouse per tanggal 31-07-2013. Berdasarkan pengikatan Fidusia Notariil dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia, Dengan nilai taksasi dan pengikatan sebesar Rp. 23.706.230.000,- (dua puluh tiga milyar tujuh ratus enam juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah);-----

Pengikatan :

- Telah diikat secara FEO Notariil dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia sebesar Rp. 9.031.750.000,- (sembilan milyar tiga puluh satu juta tujuh ratus lima ribu rupiah) cf. Jaminan Sertifikat Fidusia No. W7-011787 HT.04.06.Th.2008/Std tgl. 05/09/2008 dan diubah terakhir cf. W7-1256 AH.05.02.Th.2009/P tgl. 05/11/2009 sebesar Rp. 18.498.320.000,- (delapan belas milyar empat ratus sembilan puluh delapan tiga ratus dua puluhribu rupiah);-----
- Harus ditingkatkan menjadi Rp. 23.706.230.000,- (dua puluh tiga milyar tujuh ratus enam juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah);-----

- 10)Persediaan/stok bahan baku, bahan pembantu dan produk jadi yang terletak di dalam bangunan komp. Duta Muara Indah Blok CC No. 18, Kel. Kapuk Muara Kec. Penjaringan – Jakarta Utara;-----

Pengikatan :

- Telah diikat secara FEO Notariil dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia sebesar Rp. 4.828.379.400,- (empat milyar delapan ratus dua puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu empat ratus rupiah), cf.SJF No. W7-008989, HT.04.06.Th.2008/Std tanggal 22-07-2008 dan diubah terakhir cf. W7-1258 AH.05.02.Th. 2009/P, tanggal 05-11-2009, sebesar Rp. Rp. 12.164.730.000,- (dua belas milyar seratus enam puluh empat juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah);-----

Halaman 20 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Harus ditingkatkan menjadi Rp. 22.230.380.000,- (dua puluh dua juta dua ratus tiga puluh dua ratus delapan puluh ribu rupiah);---
- 11) Jaminan pribadi a/n Fran Dikdo melalui Notariil dengan Akta No. 76 tanggal 10-09-2008, yang dikeluarkan oleh Notaris Imelda Nur Pane, SH.;-----
- 12) Jaminan pribadi a/n Ny. Elda Lila Lewy, melalui Notariil dengan Akta No. 24, tanggal 13-09-2011, yang dikeluarkan oleh Notaris Imelda Nur Pane, SH.;-----
- 9. Bahwa sejak dalam **Perjanjian Kredit Nomor : 08.029**, tertanggal 10 Juli 2008 Pelawan tidak pernah diberikan Perjanjian kredit dan Persetujuan Perubahan Perjanjian kredit;-----
- 10. Bahwa pada tanggal 23 agustus 2019 Pelawan mendapatkan surat Nomor 0764/UND/DIR-BLI/VIII/2019 dari Terlawan III yang pada intinya akan melakukan lelang eksekusi terhadap barang-barang milik Pelawan baik uang bergerak maupun tidak bergerak, berupa :-----
 - a. Sebidang tanah seluas 2.193 M2 berikut bangunan (Pabrik) yang terletak di Komplek Duta Muara Indah Blok AA No. 1A, IB, 1C, RT/RW. 010/004 Kel. Kapuk Muara Kec. Penjaringan - Jakarta Utara;-----
 - b. 23 (dua Puluh Tiga) unit mesin -mesin dan peralatan percetakan yang berada didalam bangunan pabrik yang terletak di Komplek Duta Muara Indah Blok AA No. 1A, IB, 1C ER 010/004 Kel. Kapuk Muara Kec. Penjaringan - Jakarta Utara;-----
 - c. 1 (satu) unit mesin cetak offset Heidelberg Type CD 102,5+LX (lima warna) allcolour CP 2000, *Autoplate, Preset*, tahun 2005;-----
 - d. Sebidang tanah seluas 506 M2 berikut bangunan (rumah) yang terletak di Jl. Duta Muara Indah Blok CC Nomor 18-18A Komplek Ruko Duta Muara Indah Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan - Jakarta Utara;---
 - e. Sebidang tanah seluas 280 M2 berikut bangunan (rumah) yang terletak di jalan Vikamas Timur Raya Blok A1 Nomor 5 dan 12 Perumahan Villa Kapuk Mas Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan - Jakarta Utara;----
 - f. Sebidang tanah seluas 159 M2 berikut bangunan rumah) yang terletak di jalan Vikamas Timur Raya Blok A2 Nomor 17 Perumahan Villa Kapuk Mas Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan, Penjaringan - Jakarta Utara;-----
- 11. Bahwa di bulan oktober 2019 Pelawan mengirim surat kepada Terlawan I yang pada intinya mengajukan permohonan penjadwalan kembali hutang;-----

Halaman 21 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Sebidang tanah berikut bangunan kantor dan gudang yang akan berdiri di atasnya terletak di jl. Vikamas Timur raya Blok A-II No. 30 Komp. Villa Kapuk Mas Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara. Sesuai SHM No. 6166 tanggal 18/01/2007 atas nama Ny. Elda Lila Lewy;-----
- 4) Tiga bidang tanah berikut bangunan rumah tinggal tiga lantai terletak di jl. Vika Mas Timur Raya Blok A-I No. 5 dan 13 Kelurahan Kapuk Muara Kec. Penjaringan Jakarta Utara sesuai SHM No. 2635 tanggal 22 November 1989, SHM No. 2880 tanggal 4/02/1991 dan SHM No. 2881 tanggal 4/02/1991 ketiganya atas nama Fran Dikdo;-----
- 5) Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal terletak di Jl. Vikamas utara II blok A-II No. 17 kompleks Villa Kapuk mas kelyrahan Kapuk Muara Kec. Penjaringan Jakarta Utara. Sesuai SHM No. 2896 tanggal 23/08/2006 atas nama NY. Elda Lila lewy;-----

b. Untuk Benda bergerak yang dipasang jaminan Fiducia diantaranya yaitu :

- 23 (dua Puluh Tiga) Unit mesin-mesin dan Peralatan Percetakan dan 1 (satu) unit mesin cetak offset merk Heidelberg, Tipe CD 102-5+LX (5 warna) All color, /Std tgl. 05/09/2008 dan diubah terakhir cf. W7-1256 AH.05.02.Th.2009/P tgl. 05/11/2009 dan cf. Jaminan Sertifikat Fidusia No. W7-054711 HT.05.01.Th.2011/Std tgl. 10/11/2011; dan Sertifikat Jaminan Fidusia No. W7-008990 HT.04.06.Th.2008/Std. Tanggal 22-07-2008 dan diubah terakhir cf. W71259 AH.05.02.Th.2009/P. Tanggal 05-11-2009 dan, dan cf. Sertifikat Jaminan Fidusia No. W7-054709 AH.05.01.Th.2011/Std. Tanggal 10-11-2011;-----

Untuk selanjutnya disebut dengan ----- *Objek Sengketa.*

PEMILIHAN DOMISILI HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA

13. Bahwa berdasarkan ketentuan Perjanjian Kredit Nomor : 08.029, tertanggal 10 Juli 2008, antara Pelawan dengan Terlawan I dalam pasal 28 ayat (2) tertulis :

"Mengenai pelaksanaan Perjanjian kredit ini dan segala akibatnya para pihak sepakat memilih tempat dan kedudukan yang tetap dan umum di kantor

Halaman 23 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan

Pengadilan

Negeri

Bekasi”;-----

14. Bahwa berdasarkan ketentuan diatas sudah tepatlah Pelawan mengajukan gugatan ini ke wilayah hukum kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi;-----

15. Bahwa hal tersebut diatas sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (4) *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R) (S. 1941-44)/Hukum Acara Perdata (“HIR”) mengatur :

“Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Pelawan dapat memasukan surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu.”;-----

GUGATAN PERLAWANAN MASIH DALAM TEMPO WAKTU

16. Bahwa sebagaimana surat dari Terlawan I tanggal 9 januari 2020 Pelawan mendapatkan surat Nomor : RMV/s.1.2/050 dari Tergugat terkait dengan lelang barang milik Pelawan baik benda bergerak maupun tidak bergerak yang akan melaksanakan Lelang pada hari kamis tanggal 6 Februari 2020 bertempat di KPKNL III (Terlawan II);-----

17. Bahwa atas dasar lelang eksekusi yang akan dilakukan oleh Terlawan melalui Terlawan I dan Terlawan II tanggal 6 Februari 2020 sementara gugatan perlawanan diajukan sebelum tanggal tersebut , maka Pelawan dalam hal ini masih dalam tempo yang sesuai sebagaimana aturan perundang-undangan yang berlaku untuk mengajukan perlawanan terhadap lelang eksekusi;-----

18. Bahwa hal tersebut diatas sejalan dengan ketentuan sebagai berikut :-----

a. Putusan MA-RI No. 697.K /Sip/1974, tanggal 31 Agustus 1977 menyebutkan:-----

“Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap Eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan.”;-----

b. Putusan MA-RI No.1281.K/Sip/1979, tanggal 23 April 1981 :-----

“Bantahan terhadap Eksekusi, yang diajukan setelah eksekusi itu dilaksanakan, tidak dapat diterima.”;-----

Halaman 24 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARATE EKSEKUSI FIDUCIA (EKSEKUSI LANGSUNG) BATAL DEMI HUKUM/CACAT HUKUM KARENA BERTENTANGAN DENGAN PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI PUTUSAN [BERNOMOR 18/PUU-XVII/2019](#)

19. Bahwa sebagaimana perjanjian yang telah dibuat oleh Pelawan dengan Tergugat, telah dilekatkan hak fiducia;-----

20. Untuk Benda bergerak yang dipasang jaminan Fiducia Unit mesin-mesin dan Peralatan Percetakan dan 1 (satu) unit mesin cetak *offset merk Heidelberg*, Tipe CD 102-5+LX (5 warna) All color, /Std tgl. 05/09/2008 dan diubah terakhir cf. W7-1256 AH.05.02.Th.2009/P tgl. 05/11/2009 dan cf. Jaminan Sertifikat Fidusia No. W7-054711 HT.05.01.Th.2011/Std tgl. 10/11/2011; dan Sertifikat Jaminan Fidusia No. W7-008990 HT.04.06.Th.2008/Std. Tanggal 22-07-2008 dan diubah terakhir cf. W71259 AH.05.02.Th.2009/P. Tanggal 05-11-2009 dan, dan cf. Sertifikat Jaminan Fidusia No. W7-054709 AH.05.01.Th.2011/Std. Tanggal 10-11-2011;-----

21. Bahwa terhadap parate eksekusi fiducia yang akan diajukan Terlawan I melalui Terlawan II dan Terlawan III maka kami hal tersebut beraturan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku in casu Putusan Mahkamah Nomor 18 /PUU-XII/2019;-----

22. Bahwa Mahkamah Konstitusi mengabulkan sebagian uji materi Pasal 15 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) [UU No. 42 Tahun 1999](#) tentang Jaminan Fidusia terkait sertifikat jaminan fidusia yang memiliki kekuatan eksekutorial, dimana Mahkamah Konstitusi memutuskan sertifikat jaminan fidusia tidak serta merta (otomatis) memiliki kekuatan eksekutorial, yang amar putusan lengkapnya sebagai berikut :-----

Mengadili:

1. Mengabulkan permohonan para Pemohon untuk sebagian;-----
2. Menyatakan Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889) sepanjang frasa "kekuatan eksekutorial" dan frasa "sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap" bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak

Halaman 25 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai “terhadap jaminan fidusia yang tidak ada kesepakatan tentang cidera janji (wanprestasi) dan debitur keberatan menyerahkan secara sukarela objek yang menjadi jaminan fidusia, maka segala mekanisme dan prosedur hukum dalam pelaksanaan eksekusi Sertifikat Jaminan Fidusia harus dilakukan dan berlaku sama dengan pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap”;-----

3. Menyatakan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889) sepanjang frasa “cidera janji” bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai bahwa “adanya cidera janji tidak ditentukan secara sepihak oleh kreditur melainkan atas dasar kesepakatan antara kreditur dengan debitur atau atas dasar upaya hukum yang menentukan telah terjadinya cidera janji”;-----
 4. Menyatakan Penjelasan Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889) sepanjang frasa “kekuatan eksekutorial” bertentangan dengan Undang- 126 Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai “terhadap jaminan fidusia yang tidak ada kesepakatan tentang cidera janji dan debitur keberatan menyerahkan secara sukarela objek yang menjadi jaminan fidusia, maka segala mekanisme dan prosedur hukum dalam pelaksanaan eksekusi Sertifikat Jaminan Fidusia harus dilakukan dan berlaku sama dengan pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap”;-----
 5. Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya;-----
 6. Menolak permohonan para Pemohon untuk selain dan selebihnya;-----
23. Bahwa perbuatan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III melakukan pelelangan atas benda yang melekat hak fiducia adalah bertentangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan hukum, oleh karena secara tegas sebagaimana pertimbangan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi;-----

“Namun, apabila yang terjadi sebaliknya, di mana pemberi hak fidusia (debitur) tidak mengakui adanya “cidera janji” (wanprestasi) dan keberatan untuk menyerahkan secara sukarela benda yang menjadi objek dalam perjanjian fidusia, maka penerima hak fidusia (kreditur) tidak boleh melakukan eksekusi sendiri melainkan harus mengajukan permohonan pelaksanaan eksekusi kepada pengadilan negeri.”;-----

24. Bahwa dalam hal ini Pelawan keberatan terhadap perbuatan yang telah dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III, yang mana telah melakukan eksekusi tanpa adanya pelaksanaan eksekusi kepada Pengadilan negeri (*Fiat Eksekusi*);-----

25. Bahwa masih dalam pertimbangan Putusan Mahkamah Konstitusi tertulis :-----

“Menimbang bahwa dengan pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan di atas telah cukup alasan bagi Mahkamah untuk menyatakan norma Pasal 15 ayat (2) UU 42/1999, khususnya frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap” hanya dapat dikatakan konstitusional sepanjang dimaknai bahwa “terhadap jaminan fidusia yang tidak ada kesepakatan tentang telah terjadinya “cidera janji” (wanprestasi) dan debitur keberatan menyerahkan secara sukarela objek yang menjadi jaminan fidusia maka segala mekanisme dan prosedur hukum dalam pelaksanaan eksekusi Sertifikat Jaminan Fidusia harus dilakukan dan berlaku sama dengan pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap”. Sementara itu, terhadap norma Pasal 15 ayat (3) UU 42/1999 khususnya frasa “cidera janji” hanya dapat dikatakan konstitusional sepanjang dimaknai bahwa “adanya cidera janji tidak ditentukan secara sepihak oleh kreditur melainkan atas dasar kesepakatan antara kreditur dengan debitur atau atas dasar upaya hukum yang menentukan telah terjadinya cidera janji”, sebagaimana selengkapnya akan dituangkan dalam amar putusan perkara a quo.”;-----

Lelang yang diajukan oleh Terlawan I, Pelawan sangat keberatan, bahkan Pelawan telah berupaya sedemikian rupa agar diupayakan restrukturisasi utang bahwa melakukan lelang sendiri agar mendapatkan kucuran dana untuk
Halaman 27 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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

kelangsungan kegiatan perusahaan termasuk membayar cicilan kredit utang, namun hal tersebut tidak disetujui oleh Terlawan I;-----

26. Bahwa dengan keberatannya Pelawan atas lelang eksekusi fiducicia yang akan dilakukan oleh Terlawan I melalui Turut Terlawan II dan Terlawan III, maka jelas segala mekanisme dan prosedur hukum dalam pelaksanaan eksekusi sertifikat jaminan Fidusia harus dilakukan dan berlaku sama dengan pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;-----

27. Bahwa masih dalam pertimbangan putusan Mahkamah Konstitusi, pernyataan cidera janji tidak dapat dietntukan sepihak oleh Terlawan I akan tetapi atas dasar upaya hukum in casu gugatan di pengadilan negeri, yang hal mana tersebut tidak dilakukan oleh Terlawan I;-----

OBJEK SENGKETA TIDAK DAPAT DIEKSEKUSI (NONEKSEKUTABEL)

28. Bahwa pemegang Hak Tanggungan yang akan melaksanakan pelelangan (Terlawan I) selalu meminta fiat eksekusi kepada Pengadilan Negeri. Hal ini didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang menyatakan bahwa eksekusi terhadap Grosse Akta Hipotik harus atas perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Yurisprudensi MA tersebut masih berlaku karena menurut ketentuan pasal 26 UUHT dinyatakan bahwa peraturan mengenai eksekusi Hipotek tetap berlaku dan menurut penjelasan pasal tersebut dinyatakan bahwa grosse Akta Hipotik yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hipotek, dalam Hak Tanggungan adalah sertifikat Hak Tanggungan;-----

29. Bahwa perbuatan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan I II tidak dapat dibenarkan secara hukum oleh karena eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan dengan mendasarkan pada pasal 224 HIR. Sedangkan Pasal 224 HIR bersifat LIMITATIF, artinya yang dapat dieksekusi secara paksa dan surat-surat utang atas perintah Pengadilan hanyalah Grosse Akta, yang menjadi persoalan apakah setifikat hak tanggungan yang ditetapkan sebagai pengganti grosse akta hipotik telah memenuhi ketentuan Pasal 224 HIR, Secara historis eksekutorial pada awalnya diletakkan pada grosse akta hipotik, lalu dipindahkan ke sertifikat hipotik dan terakhir ke sertifikat hak tanggungan, pengalihan tersebut dikukuhkan dengan UU NO. 4 Tahun 1996 yang merupakan HUKUM MATERIIL BUKAN HUKUM FORMIL Hukum materiil

Halaman 28 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



mengatur hak dan kewajiban, sedangkan hukum formil bersifat IMPERATIF yang mengatur tata cara melaksanakan hukum materil. Pengalihan titel eksekutorial dari *grosse* akta hipotik ke sertifikat hipotik, lalu kesertifikat hak tanggungan merupakan penyimpangan terhadap Pasal 224 HIR yang bersifat memaksa, menurut Adrian Sutedi, SH., M.H menyatakan dalam halaman 121 – 124, sehingga sertifikat hak tanggungan tidak memenuhi syarat sebagai *grosse* akta menurut Pasal 224 HIR, karena :-----

- a. Hak Tanggungan tidak dibuat oleh pejabat umum satu-satunya yang ditunjuk undang-undang dan bukan merupakan salinan dari minuta akta yang dibuat dan disimpan oleh pejabat umum (Pengadilan);-----
- b. Pencantuman irah-irah pada sampul sertifikat hak tanggungan tidak sesuai ketentuan penempatan titel eksekutorial sebagaimana diatur undang-undang;-----
- c. Dalam sertifikat hak tanggungan tidak terdapat ketentuan yang bersifat *CONDEMNATOIR* seperti putusan hakim dan *grosse* akta notarial, sehingga sertifikat hak tanggungan tidak dapat disamakan kualitasnya dengan putusan hakim;-----

30. Bahwa konstruksi Sertifikat Hak Tanggungan objek sengketa yang diberi titel eksekutorial hal ini bertentangan dengan sistim hukum, terutama jika dikaitkan dengan fungsi Pengadilan sebagai institusi yang memberikan fiat eksekusi. Konstruksi yang benar terdapat dalam Pasal 224 HIR yakni titel eksekutorial ditempatkan pada *grosse* akta hipotik, jika *grosse* akta yang bersangkutan akan dieksekusi secara paksa harus meminta fiat eksekusi kepada Pengadilan bukan kepada TERLAWAN II dan II, oleh karena itu pada sertifikat hak tanggungan harus diberi titel eksekutorial tetap tidak dapat dieksekusi (noneksekutabel), karena didalamnya tidak terdapat kalusula yang bersifat *CONDEMNATOIR*;-----

31. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang menyatakan bahwa eksekusi terhadap *Grosse* Akta Hipotik harus atas perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri tersebut juga didukung oleh Buku II Pedoman MARI yang mengharuskan adanya fiat eksekusi dari pengadilan negeri. Hal ini diperkuat lagi dengan terbitnya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa :-----

Halaman 29 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditor sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan. Karena pelelangan tersebut di atas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela”;-----

- Pasal 26 UUHT menyatakan bahwa *“Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan”*, Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 26 UUHT menyatakan bahwa *“Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg”*, sehingga perbuatan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan I melalui Terlawan II dan Terlawan I II adalah cacat hukum.;-----

32. Bahwa Dalam Penjelasan Umum Angka 9 UUHT menyatakan bahwa :-----

“Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam undang-undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang diatur dalam kedua reglement tersebut, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan”;-----

Berdasarkan ketentuan di atas, maka peraturan mengenai eksekusi hipotik yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, dimana penjualan lelang barang agunan harus melalui fiat eksekusi ketua pengadilan negeri, hal ini diberlakukan untuk mencegah terjadinya kekosongan hukum;-----

33. Bahwa faktanya berdasarkan surat dari Terlawan III **Nomor 0764/UND/DIR-BLI/VIII/2019** tanggal 23 agustus 2019 dan surat dari Terlawan I Nomor: RMV/S1.2/050 tanggal 9 januari 2020 akan melakukan pelelangan hari kamis tanggal 6 february 2020, seharusnya Terlawan I mengajukan lelang melalui Pengadilan Negeri karena berdasarkan Pasal 1211 KUHPerdata menyatakan :

Halaman 30 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



“Dalam halnya penjualan secara sukarela, penuntutan untuk pembebasan dari beban hipotik seperti tersebut diatas, KECUALI apabila penjualan itu telah terjadi dimuka umum menurut kebiasaan setempat dan dihadapan seorang PEGAWAI UMUM”;-----

(Pengadilan Negeri) sehingga berdasarkan Pasal 1211 KUHPerdata, Terlawan I tidak bisa mengajukan Lelang Eksekusi yang didasarkan pada APHT dan SHT yang telah cacat hukum sehingga tidak bisa memberikan Surat Perintah kepada Terlawan III dan I untuk melakukan Pelelangan;-----

34. Bahwa yang dimaksud Jawatan Umum (*openbare ambtenaar*) dalam Pasal 1210 dan 1211 KUHPerdata adalah PENGADILAN bukan Terlawan II & III, oleh karenanya pelaksanaan Lelang yang sudah ditetapkan tanggal 6 februari 2020 harus dibatalkan oleh Majelis Hakim dan Terlawan II dan III tidak sah melakukan Lelang, karena tidak ada causa hukum yang mendukung untuk dilakukannya Lelang yang dilakukan oleh Terlawan II & III, karena Terlawan II & III bukan lembaga Peradilan yang berwenang melakukan Lelang/bisa mengeluarkan Penetapan dan sebelum dilakukan lelang seharusnya Pelawan dipanggil secara patut yang didasarkan pada Penetapan Aanmaning yang dikeluarkan oleh Pengadilan dan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung NO. 3210K/Pdt/1984, menyatakan “Dilarang bagi Kantor Lelang/Kantor Lelang swasta untuk melaksanakan Lelang tanpa adanya Penetapan dari Pengadilan;

35. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Lelang yang dilakukan Terlawan II & III harus dibatalkan oleh Majelis Hakim, karena tidak ada causa hukum yang mendukung untuk dilakukannya Lelang Eksekusi yang akan dilakukan Terlawan II & III tanpa adanya Penetapan dari Pengadilan, karena yang dimaksud Jawatan Umum (*openbare ambtenaar*) dalam Pasal 1210 dan 1211 KUHPerdata adalah PENGADILAN bukan Kantor Lelang/Terlawan II dan III;---

OBJEK SENGKETA BENDA BERGERAK DIKUASAI OLEH PELAWAN

36. Bahwa menurut ketentuan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /Pmk.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang didalam Pasal 30 huruf K tertulis :-----

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal: (K) Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.”;-----

37. Bahwa objek sengketa benda bergerak yang akan dilakukan pelelangan sebagaimana surat dari Terlawan III Nomor 0764/UND/DIR-BLI/VIII/2019 tanggal 23 agustus 2019 yakni :-----
- 23 (dua Puluh Tiga) unit mesin -mesin dan peralatan percetakan yang berada didalam bangunan pabrik yang terletak di kompleks duta muara indah Blok AA No.1A, IB, 1C ER 010/004 Kel. Kapuk Muara Kec. Penjaringan - Jakarta Utara;-----
 - 1 (satu) unit mesin cetak offset Heidelberg Type CD 102,5+LX (lima warna) allcolour CP 2000,Autoplate, Preset, tahun 2005;-----
38. Bahwa faktanya barang-barang bergerak yang menjadi objek sengketa masih dalam penguasaan Pelawan bahkan masih dilakukan operasional perusahaan, sehingga pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan I melalui Terlawan II dan Terlawan III adalah tidak sah dan cacat hukum, karena bertetangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /Pmk.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang didalam Pasal 30 huruf K;-----

TERLAWAN I, TERLAWAN II DAN TERLAWAN III TIDAK BERITIKAD BAIK.

39. Bahwa pada bulan November 2019 surat jawaban dari Terlawan I terhadap permohonan Pelawan yang pada intinya menolak permintaan Pelawan Bahwa pada bulan januari 2020 Pelawan mendapat surat dari Terlawan III yang akan melakukan pelelangan barang-barang baik bergerak maupun tidak bergerak;---
40. Bahwa berkat bantuan dan bimbingan para petugas dan pejabat Terlawan I, usaha Pelawan mengalami kemajuan dan mampu berkembang cukup pesat, meskipun tidak seluruh kebutuhan modal kerja dan investasi mesin-mesin memperoleh bantuan kredit dari Permohonan Perpanjangan dan Tambahan Fasilitas Kredit dari Terlawan I;-----
41. Bahwa setelah Pelawan memperoleh kredit investasi untuk pembelian 5 (lima) unit mesin cetak warna dari Terlawan I awal tahun 2013, Pelawan makin percaya diri untuk mencari order. Atas relasi yang berhasil Pelawan jalin dengan berbagai pihak, salah satu diantaranya yaitu PT. INDOSAT, Tbk. Pelawan memperoleh kepercayaan untuk mengerjakan order secara langsung tanpa melalui pihak perusahaan ketiga;-----

Halaman 32 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

42. Bahwa mengingat PT. INDOSAT mensyaratkan *workshop* yang memadai dan memenuhi standar sebagai perusahaan *security printing*, maka dengan dana yang berasal dari pembayaran pelanggan utama Pelawan membeli sebidang tanah didekat *workshop* lama yang nantinya Pelawan rencanakan sebagai lokasi *workshop* yang memadai;-----
43. Bahwa atas saran petugas Terlawan I, Pelawan mengajukan permohonan pembiayaan kredit investasi untuk pembangunan pabrik (*workshop*) meskipun sebenarnya Pelawan berencana dan berharap memperoleh pembiayaan Bank lain yang memungkinkan pembiayaan secara optimal, baik berupa kredit investasi maupun tambahan modal kerja untuk order baru dari PT. INDOSAT;--
44. Bahwa setelah dianggap memenuhi persyaratan, Pelawan disetujui memperoleh pembiayaan dari Terlawan I melalui Surat Persetujuan Fasilitas Kredit Pelawan **Nomor : BKM/2.1/206/R**, tertanggal 04 Oktober 2013, berupa kredit investasi dengan plafon sebesar Rp. 11.700.000.000,- (sebelas milyar tujuh ratus juta rupiah), untuk jangka waktu 84 (delapan puluh empat) bulan termasuk masa tenggang 12 (dua belas) bulan;-----
45. Bahwa berbekal disetujuinya fasilitas kredit oleh Terlawan I pada (point 14) , Pelawan segera memulai kegiatan pembangunan (meskipun belum memperoleh pencairan dana kredit sepeserpun dari Terlawan I) dengan harapan dapat dilakukan pencairan secepatnya sesuai yang di persyaratkan Terlawan I;-----
46. Bahwa dengan alasan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) yang Pelawan nilai mengada-ada, Terlawan I meminta IMB pabrik yang tidak mungkin dipenuhi oleh Pelawan, mengingat lokasi pabrik yang berada dilingkungan perumahan, sementara didalam Surat Persetujuan Fasilitas Kredit Pelawan **Nomor : BKM/2.1/206/R**, tertanggal 04 Oktober 2013, butir 1.1.11.1 perihal syarat penarikan/pencairan kredit tidak mensyaratkan IMB pabrik, sehingga Pelawan harus menyusun kembali laporan pengawasan, yang ujung-ujungnya Terlawan I tetap tidak mau mencairkan kreditnya padahal Pelawan sudah mengajukan Surat Permohonan Kredit Investasi Nomor : 004/ATW/II/2014 tertanggal 13 Februari 2014, pada akhirnya Pelawan direstrukturisasi oleh Terlawan I pada bulan Juni 2014 barulah kredit Pelawan dicairkan pada bulan Agustus 2014 senilai Rp. 3.868.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh delapan juta

Halaman 33 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

52. Bahwa dibulan februari Pelawan membuat permohonan untuk penarikan jaminan pasrial berupa bangunan pabrik baru akan tetapi ditolak oleh Terlawan I padahal teradapat tawaran kredit dari Bank BCA, an sih dilakukan maka hutang-hutanag dari Terlawan I akan dibayar oleh Pelawan dan tidak mungkin terjadi kredit macet;-----
53. Bahwa penolakan restrukturisasi /penjadwalan kembali utang yang ditolak oleh Terlawan I adalah merupakan itikad tidak baik, dimana Terlawan I hanya memikirkan bisnis semata tanpa melihat kelangsungan usaha Pelawan termasuk para karyawannya yang kurang lebih 200 orang termasuk keluarganya;-----
-
54. Bahwa Terlawan I tidak menjalankan prinsip keadilan yang hanya mementingkan keuntungan bisnis semata;-----
55. Bahwa perbuatan Terlawan I yang melakukan Pelelangan tanpa memperhatikan penjadwalan utang/reskturisasi yang diajukan Pelawan, dan lelang tanpa penerapan pengadilan dan hal lainnya sebagaimana diutarakan diatas maka perbuatan Terlawan I dan Terlawan II dan Terlawan III secara jelas dan nyata adalah telah melakukan perbuatan melawan hukum;-----
56. Bahwa *parate executie* yang terjadi dalam kurun waktu sejak diberlakukannya Undang-Undang Hak Tanggungan, tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang diharapkan oleh bank selaku kreditor karena terkendala adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 3210 K/Pdt/ 1984, tanggal 30 Januari 1986, yang salah satu amar putusan MARI dalam suatu perkara parate eksekusi menyatakan, bahwa pelaksanaan pelelangan (maksudnya adalah *parate executie*) dilaksanakan sendiri oleh Kepala Kantor Lelang Negara atas perintah Bank-Kreditor dan tidak atas penetapan/fiat eksekusi Ketua Pengadilan Negeri, maka menurut MARI *parate executie* yang terjadi dalam kurun waktu sejak diberlakukannya UUHT, tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang diharapkan oleh bank selaku kreditor karena terkendala adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 3210 K/Pdt/ 1984, tanggal 30 Januari 1986, yang salah satu amar putusan MARI dalam suatu perkara parate eksekusi menyatakan, bahwa pelaksanaan pelelangan

Halaman 35 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(maksudnya adalah *parate executie*) dilaksanakan sendiri oleh Kepala Kantor Lelang Negara atas perintah Bank-Kreditor dan tidak atas penetapan/fiat Ketua Pengadilan Negeri, maka menurut MARI *parate executie* yang terjadi dalam kurun waktu sejak diberlakukannya UUHT, tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang diharapkan oleh bank selaku kreditor karena terkendala adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 3210 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1986, yang salah satu amar putusan MARI dalam suatu perkara *parate eksekusi* menyatakan, bahwa pelaksanaan pelelangan (maksudnya adalah *parate executie*) dilaksanakan sendiri oleh Kepala Kantor Lelang Negara atas perintah Bank-Kreditor dan tidak atas penetapan/fiat Ketua Pengadilan Negeri, maka menurut pemegang Hak Tanggungan yang akan melaksanakan pelelangan selalu meminta fiat eksekusi kepada Pengadilan Negeri. Hal ini didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang menyatakan bahwa eksekusi terhadap Grosse Akta Hipotik harus atas perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Yurisprudensi MA tersebut masih berlaku karena menurut ketentuan pasal 26 UUHT dinyatakan bahwa peraturan mengenai eksekusi Hipotek tetap berlaku dan menurut penjelasan pasal tersebut dinyatakan bahwa grosse Akta Hipotik yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hipotek, dalam Hak Tanggungan adalah sertifikat Hak Tanggung PELAWAN TIDAK DAPAT DIEKSEKUSI (NONEKSEKUTABEL) sehingga tidak bisa dilelang, karena eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan dengan mendasarkan pada pasal 224 HIR. Sedangkan Pasal 224 HIR bersifat LIMITATIF, artinya yang dapat dieksekusi secara paksa dan surat-surat utang atas perintah Pengadilan hanyalah Grosse Akta, yang menjadi persoalan apakah sertifikat hak tanggungan yang ditetapkan sebagai pengganti grosse akta hipotik telah memenuhi ketentuan Pasal 224 HIR, Secara historis titel eksekutorial pada awalnya diletakkan pada grosse akta hipotik, lalu dipindahkan ke sertifikat hipotik dan terakhir ke sertifikat hak tanggungan, pengalihan tersebut dikukuhkan dengan UU NO.4 Tahun 1996 yang merupakan HUKUM MATERIIL BUKAN HUKUM FORMIL Hukum materiil mengatur hak dan kewajiban, sedangkan hukum formil bersifat IMPERATIF yang mengatur tata cara melaksanakan hukum materiil. Pengalihan titel eksekutorial dari grosse akta hipotik ke sertifikat hipotik, lalu kesertifikat hak tanggungan merupakan penyimpangan terhadap Pasal 224 HIR yang bersifat memaksa, sehingga sertifikat hak tanggungan tidak memenuhi syarat sebagai grosse akta menurut

Halaman 36 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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

Pasal 22, Bahwa eksekusi Hak Tanggungan harus dilaksanakan dengan mendasarkan pada pasal 224 HIR. sehingga sertifikat hak tanggungan tidak memenuhi syarat sebagai grosse akta menurut Pasal 224 HIR, karena sbb : 1. Hak Tanggungan tidak dibuat oleh pejabat umum satu-satunya yang ditunjuk undang-undang dan bukan merupakan salinan dari minuta akta yang dibuat dan disimpan oleh pejabat umum (Pengadilan); 2. Pencantuman irah-irah pada sampul sertifikat hak tanggungan tidak sesuai ketentuan penempatan titel eksekutorial sebagaimana diatur undang-undang; 3. Sertifikat Hak Tanggungan cacat yuridis, Kepala Kantor pertanahan selaku pejabat administrasi negara melakukan tindakan diluar kewenangannya, yaitu melegalisasi salinan APHT yang tidak dibuat olehnya; 4. Dalam sertifikat hak tanggungan tidak terdapat ketentuan yang bersifat CONDEMNATOIR seperti putusan hakim dan grosse akta notarial, sehingga sertifikat hak tanggungan tidak dapat disamakan kualitasnya dengan putusan hakim;-----

RINCIAN TAGIHAN YANG DIAJUKAN PELAWAN TIDAK PASTI

57. Bahwa berdasarkan Surat Nomor : WJY/5/014, tertanggal 15 Januari 2019, tentang Tunggakan Fasilitas Kredit Pelawan per tanggal 31-12-2018, sebagai berikut :-----

Jenis kredit	No. Rek	Max	BAKI DEBET	Tunggakan Pokok	Tunggakan Bunga	Tunggakan Denda	Tunggakan Biaya	Outstanding	Umur Tunggakan / Hari
KMK BNI MENENGAH IDR	150821195	14.000.000.00 0	14.000.000.00 0	-	23.373,556	107.015	30.000	14.023,510.57 1	44
PPH KMK IDR	533545744	1.387,810.496	1.379,810.496	-	-	-	-	1.379.810.496	0
PPH KMK IDR	716096176	505.411.448	505.411.448	-	-	-	-	505.411.448	0
PPH KMK IDR	716103684	3.939.534.318	3.939.534.318	1.000.000	-	-	-	3.939.534.318	44
PPH KMK IDR	716101789	1.618.278.911	1.618.278.911	-	-	-	-	1.618.278.911	0
PPH KMK IDR	776708690	515.970.842	515.970.842	-	-	-	-	515.970.842	0
TL BNI MENENGAH IDR	405221227	4.850.000.000	1.001.683.451	-	-	-	-	1.001.683.451	0
TL BNI MENENGAH IDR	405258098	3.331.160.000	3.185.272.408	14.112.408	10.826.259	75.332	30.000	3.196.203.999	44
KMK BNI MENENGAH IDR	405014913	4.793.679.851	4.793.679.851	-	16.260.192	37.344	30.000	4.810.007.387	44
TL BNI MENENGAH IDR	405295347	8.334.000.000	8.174.000.000	-	9.601.023	610.832	30.000	8.184.241.855	14
KI BNI MENENGAH IDR	405330586	10.951.510.00 0	10.951.510.00 0	-	27.237.167	649.544	30.000	10.659.426.71 1	44
TOTAL		54.227.355.86 6	49.742.151.72 5	15.112.408	87.298.197	1.430.057	150.000	49.831.079.98 9	

Halaman 37 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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

58. Bahwa berdasarkan Surat Nomor : WJY/5/110, tertanggal 11 Februari 2019, tentang Peringatan Penyelesaian Pelawan, untuk menyelesaikan kewajiban Pelawan per tanggal 31-01-2019, sebagai berikut :-----

Jenis kredit	Col	CCY	No. REK	Maximum	BAKI DEBET	Tunggakan Pokok	Tunggakan Bunga	Tunggakan Lainnya	Outstanding
KMK	2	IDR	150821195	14.000.000.000	14.000.000.000	0	47.525.158	252..780	14.047.777.938
KMK	2	IDR	405014913	4.793.679.851	4.793.679.851	0	24.544.094	152.482	4.818.376.427
KI	2	IDR	405330586	10.951.510.000	10.631.510.000	30.000.000	45.595.069	811.944	10.677.917.013
TL	2	IDR	405221227	4.850.000.000	1.003.423.572	0	0	0	1.003.423.572
TL	2	IDR	405258098	3.331.160.000	3.185.272.408	19.112.408	16.330.833	232.122	3.201.835.363
TL	2	IDR	405295347	8.334.000.000	8.174.000.000	5.000.000	23.704.995	723.637	8.198.428.632
PPH	2	IDR	716103684	3.939.534.318	3.936.534.318	1.500.000	0	0	3.936.534.318
KMK									
TOTAL				50.199.884.169	45.724.420.149	55.612.408	157.700.149	2.172.965	45.884.293.263

59. Bahwa berdasarkan Surat Nomor : WJY/5/516, tertanggal 16 April 2019, tentang Peringatan Penyelesaian Pelawan, untuk menyelesaikan kewajiban Pelawan per tanggal 30-03-2019, sebagai berikut :-----

Jenis kredit	Col	CCY	No. REK	Maximum	BAKI DEBET	Tunggakan Pokok	Tunggakan Bunga	Tunggakan Lainnya	Outstanding
KMK	2	IDR	150821195	14.000.000.000	14.000.000.000	0	21.779.437	19.065	14.021.798.502
KMK	2	IDR	405014913	4.793.679.851	4.793.679.851	0	7.466.629	39.288	4.801.185.768
KI	2	IDR	405330586	10.541.510.000	10.631.510.000	90.000.000	80.624.061	1.677.747	10.713.811.808
TL	2	IDR	405221227	4.850.000.000	1.006.745.283	0	0	0	1.006.745.283
TL	2	IDR	405258098	3.331.160.000	3.161.160.000	5.000.000	4.961.023	129.878	3.166.250.901
TL	2	IDR	405295347	8.334.000.000	8.174.000.000	15.000.000	36.468.287	1.000.603	8.211.468.890
PPH	2	IDR	716103684	3.939.534.318	3.936.536.318	1.500.000	0	0	3.936.534.318
KMK									
TOTAL				49.789.884.169.	45.703.629.452	111.500.000	151.299.437	2.866.581	45.857.759.470

60. Bahwa berdasarkan Surat Nomor : WJY/5/612, tertanggal 29 April 2019, tentang Peringatan Penyelesaian Pelawan, untuk menyelesaikan kewajiban Pelawan per tanggal 30-03-2019, sebagai berikut :-----

Jenis kredit	Col	CCY	No. REK	Maximum	BAKI DEBET	Tunggakan Pokok	Tunggakan Bunga	Tunggakan Lainnya	Outstanding
KMK	2	IDR	150821195	14.000.000.000	14.000.000.000	0	21.779.437	19.065	14.021.798.502

Halaman 38 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KMK	2	IDR	405014913	4.793.679.851	4.793.679.851	0	7.466.629	39.288	4.801.185.768
KI	2	IDR	405330586	10.541.510.000	10.631.510.000	90.000.000	80.624.061	1.677.747	10.713.811.808
TL	2	IDR	405221227	4.850.000.000	1.006.745.283	0	0	0	1.006.745.283
TL	2	IDR	405258098	3.331.160.000	3.161.160.000	5.000.000	4.961.023	129.878	3.166.250.901
TL	2	IDR	405295347	8.334.000.000	8.174.000.000	15.000.000	36.468.287	1.000.603	8.211.468.890
PPH	2	IDR	716103684	3.939.534.318	3.936.536.318	1.500.000	0	0	3.936.534.318
KMK									
TOTAL				49.789.884.169	45.703.629.452	111.500.000	151.299.437	2.866.581	45.857.759.470
L				.					

61. Bahwa adapun rincian tagihan yang dibuat oleh Terlawan I adalah tidak pasti hal tersebut dapat dilihat dari surat somasi I dari Terlawan No. WJY/5/010 tanggal 11 Februari 2019 sebesar total Rp. 45.884.293.263,- sementara berbeda hal nya dengan surat somasi II No. WJY/5/516 tanggal 16 april 2019 sebesar Rp. 45.857.795.470,-(empat puluh lima milyar delapan ratus lima puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu empat ratus tujuh puluh rupiah);-----

62. Bahwa dengan adanya perbedaan tagihaan yang tidak pasti tersebut maka menimbulkan ketidakjelasan berapa sebenarnya tagihan dari Terlawan I;-----

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil gugatan Pelawan, kiranya telah cukup dasar hukum bagi Pelawan untuk memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar berkenan dalam perkara *a quo* untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij Voorraad*) meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding dan kasasi, selanjutnya memberi putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

DALAM PROVISI:

1. Memerintahkan kepada Terlawan I agar tidak mengambil langkah-langkah hukum apapun yang menyangkut pelaksanaan Lelang Jaminan terhadap keseluruhan objek sengketa;-----
2. Menyatakan menunda pelaksanaan lelang atas surat KPKNL No.s-3401/WKN.07/knl 03/2019 Tanggal 5 desember 2019 yang akan dillaksanakan lelang di KPKNL Jakarta III pada hari kamis tanggal 6 february 2020 dengan putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap;-----

PRIMAIR :

1. Mengabulkan seluruh permohonan perlawanan Pelawan;-----

Halaman 39 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;-----
3. Memerintahkan TERLAWAN I dan TERLAWAN II dan Terlawan III untuk menghentikan seluruh proses hukum tindak lanjut eksekusi lelang yang akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 6 Februari oleh TERLAWAN I dan TERLAWAN II dan Terlawan III atas Jaminan berupa :-----

Untuk Benda Tidak Bergerak Yang Dipasang Hak Tanggungan

- a. Dua Bidang Tanah berikut bangunan pabrik, kantor dan gudang 3 lantai yang terletak di Komplek Duta Muara Indah Blok CC, No. 18-18A, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan – Jakarta Utara, sesuai SHM No. 5087 tanggal 26-08-2003 dan SHM No. 5088, tanggal 26-08-2003, keduanya a/n Fran Dikdo;-----
- b. Sebidang tanah berikut bangunan Kantor dan Gudang yang akan berdiri di atasnya terletak di Jl. Vika Mas Timur Raya Blok A- II No. 29 Komplek Villa Kapuk Mas. Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, sesuai SHGB No. 10194 tanggal 17 Oktober 2006, jatuh tempo tanggal 16 Oktober 2026 atas nama Fran Dikdo;-----
- c. Sebidang tanah berikut bangunan kantor dan gudang yang akan berdiri di atasnya terletak di jl. Vikamas Timur raya Blok A-II No. 30 Komp. Villa Kapuk Mas Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara. Sesuai SHM No. 6166 tanggal 18/01/2007 atas nama Ny. Elda Lila Lewy;-----
- d. Tiga bidang tanah berikut bangunan rumah tinggal tiga lantai terletak di jl. Vika Mas Timur Raya Blok A-I No. 5 dan 13 Kelurahan Kapuk Muara Kec. Penjaringan jakarta Utara sesuai SHM No. 2635 tanggal 22 November 1989, SHM No. 2880 tanggal 4/02/1991 dan SHM No. 2881 tanggal 4/02/1991 ketiganya atas nama Fran Dikdo;-----
- e. Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal terletak di Jl. Vikamas utara II blok A-II No. 17 komplek Villa Kapuk mas kelyrahan Kapuk Muara Kec. Penjaringan Jakarta Utara. Sesuai SHM No. 2896 tanggal 23/08/2006 atas nama NY. Elda Lila lewy;-----

Halaman 40 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Untuk Benda Bergerak Yang Dipasang Jaminan Fidusia

- 23 (dua Puluh Tiga) Unit mesin-mesin dan Peralatan Percetakan dan 1 (satu) unit mesin cetak offset merk Heidelberg, Tipe CD 102-5+LX (5 warna) All color, /Std tgl. 05/09/2008 dan diubah terakhir cf. W7-1256 AH.05.02.Th.2009/P tgl. 05/11/2009 dan cf. Jaminan Sertifikat Fidusia No. W7-054711 HT.05.01.Th.2011/Std tgl. 10/11/2011; dan Sertifikat Jaminan Fidusia No. W7-008990 HT.04.06.Th.2008/Std. Tanggal 22-07-2008 dan diubah terakhir cf. W71259 AH.05.02.Th.2009/P. Tanggal 05-11-2009 dan, dan cf. Sertifikat Jaminan Fidusia No. W7-054709 AH.05.01.Th.2011/Std. Tanggal 10-11-2011 sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde) karena lelang eksekusinya tidak meminta fiat dari Pengadilan Negeri Bekasi atau tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;-----
- 4. Menyatakan tidak sah dan oleh karenanya batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya jika pelaksanaan eksekusi lelang atas;-----

Untuk Benda Tidak Bergerak Yang Dipasang Hak Tanggungan

- a. Dua Bidang Tanah berikut bangunan pabrik, kantor dan gudang 3 lantai yang terletak di Komplek Duta Muara Indah Blok CC, No. 18-18A, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjarangan – Jakarta Utara, sesuai SHM No. 5087 tanggal 26-08-2003 dan SHM No. 5088, tanggal 26-08-2003, keduanya a/n Fran Dikdo;-----
- b. Sebidang tanah berikut bangunan Kantor dan Gudang yang akan berdiri di atasnya terletak di Jl. Vika Mas Timur Raya Blok A- II No. 29 Komplek Villa Kapuk Mas. Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjarangan Jakarta Utara, sesuai SHGB No. 10194 tanggal 17 Oktober 2006, jatuh tempo tanggal 16 Oktober 2026 atas nama Fran Dikdo;-----
- c. Sebidang tanah berikut bangunan kantor dan gudang yang akan berdiri di atasnya terletak di jl. Vikamas Timur raya Blok A-II No. 30 Komp. Villa Kapuk Mas Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjarangan Jakarta Utara. Sesuai SHM No. 6166 tanggal 18/01/2007 atas nama Ny. Elda Lila Lewy;-----
- d. Tiga bidang tanah berikut bangunan rumah tinggal tiga lantai terletak di jl. Vika Mas Timur Raya Blok A-I No. 5 dan 13 Kelurahan Kapuk Muara Kec. Halaman 41 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjaringan Jakarta Utara sesuai SHM No. 2635 tanggal 22 November 1989, SHM No. 2880 tanggal 4/02/1991 dan SHM No. 2881 tanggal 4/02/1991 ketiganya atas nama Fran Dikdo;-----

- e. Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal terletak di Jl. Vikamas utara II blok A-II No. 17 kompleks Villa Kapuk mas kelyurahan Kapuk Muara Kec. Penjaringan Jakarta Utara. Sesuai SHM No. 2896 tanggal 23/08/2006 atas nama NY. Elda Lila Lewy;-----

Untuk Benda Bergerak Yang Dipasang Jaminan Fiducia

- 23 (dua Puluh Tiga) Unit mesin-mesin dan Peralatan Percetakan dan 1 (satu) unit mesin cetak offset merk Heidelberg, Tipe CD 102-5+LX (5 warna) All color, /Std tgl. 05/09/2008 dan diubah terakhir cf. W7-1256 AH.05.02.Th.2009/P tgl. 05/11/2009 dan cf. Jaminan Sertifikat Fidusia No. W7-054711 HT.05.01.Th.2011/Std tgl. 10/11/2011; dan Sertifikat Jaminan Fidusia No. W7-008990 HT.04.06.Th.2008/Std. Tanggal 22-07-2008 dan diubah terakhir cf. W71259 AH.05.02.Th.2009/P. Tanggal 05-11-2009 dan, dan cf. Sertifikat Jaminan Fidusia No. W7-054709 AH.05.01.Th.2011/Std. Tanggal 10-11-2011, tetap dilakukan oleh TERLAWAN II dan TERLAWAN I sebab tidak meminta fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri Bekasi dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;-----
5. Menghukum Terlawan I untuk merubah penjadwalan kembali cicilan hutang pokok selama 10 tahun dan membaskan kewajiban pembayarna Bunga pinjaman sampai tanggal diajukannya gugatan ini;-----
6. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III, secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----
7. Menyatakan putusan ini dapat dinyatakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij vorrad*);-----

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara *a quo* berpendapat lain maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);-----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawan hadir kuasanya, Terlawan I, dan Terlawan II hadir kuasanya, sedangkan

Halaman 42 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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

Terlawan III tidak hadir di persidangan dan tidak juga menyuruh kuasanya untuk hadir di persidangan meskipun telah dipanggil sesuai dengan ketentuan hukum yang sah dan patut menurut ketentuan undang-undang berdasarkan Relas Panggilan tertanggal 11 Februari 2020 untuk sidang tanggal 27 Februari 2020, Relas Panggilan tertanggal 11 Maret 2020 untuk sidang tanggal 26 Maret 2020, Relas Panggilan tertanggal 12 Mei 2020 untuk sidang tanggal 11 Juni 2020, dan Relas Panggilan tertanggal 11 Juni 2020 untuk sidang tanggal 16 Juli 2020;-----

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian bagi para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Joseph Pastra Ziraluo, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagai Mediator sebagaimana penetapan Majelis Hakim tertanggal 17 September 2020;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 7 Januari 2021, upaya mediasi tersebut tidak berhasil mencapai perdamaian;-----

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Pelawan tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;-----

Menimbang, bahwa Terlawan I mengajukan jawaban terhadap gugatan Pelawan sebagai berikut :-----

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERLAWAN I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh PELAWAN kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan;-----

KOMPETENSI RELATIF : FORUM REI SITAE

2. Bahwa sebagaimana PELAWAN sampaikan dalam Posita maupun Petitum Gugatan aquo, maka inti dari Gugatan aquo adalah mengenai perlawanan terhadap lelang atas asset yang dijaminan oleh PELAWAN guna menjamin pelunasan kredit milik PELAWAN pada TERLAWAN I;-----
3. Bahwa asset berupa barang tidak bergerak yaitu tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan pelunasan kredit milik PELAWAN pada TERLAWAN I dan menjadi Obyek Sengketa sebagaimana diuraikan oleh PELAWAN dalam Gugatan aquo adalah sebagai berikut :-----

Halaman 43 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Dua bidang tanah berikut bangunan pabrik, kantor, dan gudang 3 lantai yang terletak di Komp. Duta Muara Indah Blok CC No. 18-18A, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 5087 tanggal 26 Agustus 2003 dan SHM No. 5088 tanggal 26 Agustus 2003 keduanya an. Fran Dikdo dan saat ini telah dibebani Hak Tanggungan I (Pertama) sebesar Rp 4.048.890.000,- (empat milyar empat puluh delapan juta delapan ratus Sembilan puluh ribu rupiah) berdasarkan APHT No. 180/2008 tanggal 22 Juli 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 4459/2008 tanggal 15 Agustus 2008, Hak Tanggungan II (Kedua) sebesar Rp 807.160.000,- (delapan ratus juta seratus enam puluh ribu rupiah) berdasarkan APHT No. 145/2009 tanggal 17 September 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 4136/2009 tanggal 03 November 2009, Hak Tanggungan III (ketiga) sebesar Rp 162.000.000,- (seratus enam puluh dua juta rupiah) berdasarkan APHT No. 136/2011 tanggal 29 Juli 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Hartojo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 5160/2011 tanggal 18 Agustus 2011, Hak Tanggungan IV (Keempat) sebesar Rp 862.000.000,- (delapan ratus enam puluh dua juta rupiah) berdasarkan APHT No. 292/2012 tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Hartojo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 741/2013 tanggal 31 Januari 2013;-----
- b. Tiga bidang tanah berikut bangunan rumah tinggal 3 lantai terletak di Jl. Vikamas Timur Raya Blok A-I No. 5 dan 13, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2635 tanggal 22 Nopember 1989, SHM No. 2880 tanggal 04 Februari 1991, dan SHM No. 2881 tanggal 04 Februari 1991 ketiganya an. Fran Dikdo dan saat ini telah dibebani Hak Tanggungan I (Pertama) sebesar

Halaman 44 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 1.417.680.000,00 (satu milyar empat ratus tujuh belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) berdasarkan APHT No. 181/2008 tanggal 22 Juli 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 4849/2008 tanggal 26 Agustus 2008, Hak Tanggungan II (Kedua) sebesar Rp 448.930.000,00 (empat ratus empat puluh delapan juta Sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah) berdasarkan APHT No. 147/2009 tanggal 17 September 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 4247/2009 tanggal 10 November 2009, Hak Tanggungan III (Ketiga) sebesar Rp 516.000.000,00 (lima ratus enam belas juta rupiah) berdasarkan APHT No. 137/2011 tanggal 29 Juli 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Hartojo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 5085/2011 tanggal 16 Agustus 2011, Hak Tanggungan IV (Keempat) sebesar Rp 744.000.000,00 (tujuh ratus empat puluh empat juta rupiah) berdasarkan APHT No. 291/2012 tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Hartojo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 1014/2013 tanggal 11 Februari 2013;-----

- c. Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal terletak di Jl. Vikamas Utara II Blok A-II No. 17 Komp. Villa Kapuk Mas, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan Jakarta Utara dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2896 tanggal 23 Agustus 2006 an. Ny. Elda Lila Lewy dan saat ini telah dibebani Hak Tanggungan I (Pertama) sebesar Rp 852.250.000,00 (delapan ratus lima puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) berdasarkan APHT No. 179/2008 tanggal 22 Juli 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 4460/2008 tanggal 19 Agustus 2008, Hak Tanggungan II (Kedua)

Halaman 45 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp 353.650.000,00 (tiga ratus lima puluh tiga juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) berdasarkan APHT No. 145/2009 tanggal 17 September 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 4176/2009 tanggal 05 November 2009, Hak Tanggungan III (Ketiga) sebesar Rp 353.000.000,00 (tiga ratus lima puluh tiga juta rupiah) berdasarkan APHT No. 138/2011 tanggal 29 Juli 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Hartojo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 5084/2011 tanggal 16 Agustus 2011, Hak Tanggungan IV (Keempat) sebesar Rp 509.000.000,00 (lima ratus Sembilan juta rupiah) berdasarkan APHT No. 289/2012 tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Hartojo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 736/2013 tanggal 29 Januari 2013;-----

- d. Sebidang tanah berikut bangunan Kantor dan Gudang yang akan berdiri di atasnya terletak di Jl.Vika Mas Timur Raya Blok A-II No. 29 Komplek Villa Kapuk Mas Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara dengan bukti kepemilikan berupa SHGB No. 10194 tanggal 17 Oktober 2006 dan sebidang tanah berikut bangunan kantor dan gudang yang akan berdiri di atasnya terletak di Jl.Vika Mas Timur Raya Blok A-II No. 30 Komplek Villa Kapuk Mas Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 6166 tanggal 18/01/2007 an. Ny. Elda Lila Lewy. Bahwa untuk objek dengan bukti kepemilikan SHGB No. 10194 tanggal 17 Oktober 2006 dan SHM No. 6166 tanggal 18 Januari 2017 tersebut saat ini sudah tidak lagi menjadi jaminan pada TERLAWAN I;-----

kesemuanya Obyek Sengketa barang tidak bergerak tersebut diatas berkedudukan di wilayah Kotamadya Jakarta Utara;-----

3. Bahwa mengenai tempat pengajuan gugatan mengenai benda tidak bergerak dhi. termasuk tanah dan bangunan maka dalam Pasal 118 ayat (3) HIR diatur Halaman 46 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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)



yaitu:-----

-

"..... kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut" ;-----

4. Bahwa mengingat letak asset yang menjadi Obyek Sengketa *aquo* kesemuanya terletak di Kotamadya Jakarta Utara yang mana termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara maka sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (3) HIR **pengajuan gugatan sudah sepatutnya diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara bukan di Pengadilan Negeri Bekasi** oleh karenanya TERLAWAN I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang mengadili perkara *aquo*;-----

GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

5. Bahwa dalam Gugatan *aquo*, **PELAWAN** dengan tegas menyebutkan salah satu Obyek Sengketa Gugatan *Aquo* adalah sebagai berikut :-----
- a. Sebidang tanah berikut bangunan Kantor dan Gudang yang akan berdiri di atasnya terletak di Jl.Vika Mas Timur Raya Blok A-II No. 29 Komplek Villa Kapuk Mas Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara dengan bukti kepemilikan berupa SHGB No. 10194 tanggal 17 Oktober 2006;-----
- b. Sebidang tanah berikut bangunan kantor dan gudang yang akan berdiri di atasnya terletak di Jl.Vika Mas Timur Raya Blok A-II No. 30 Komplek Villa Kapuk Mas Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 6166 tanggal 18/01/2007 an. Ny. Elda Lila Lewy;-----
6. Bahwa terhadap Obyek Sengketa sebagaimana dalil butir 5 di atas tidak lagi berada dalam penguasaan TERLAWAN I dimana telah dilakukan penjualan dibawah tangan pada bulan Mei 2018 yaitu sebelum PELAWAN mengajukan Gugatan *aquo*;-----

Halaman 47 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa untuk membuat terang dan jelas peristiwa hukum yang terjadi maka sudah sewajarnya dan sepatutnya pihak-pihak yang berkepentingan dalam peristiwa hukum tersebut ditarik menjadi pihak dalam perkara dhi. mengingat Obyek Sengketa sebagaimana dalil butir 5 tidak lagi berada dalam penguasaan TERLAWAN I dan telah beralih kepemilikannya maka sudah sepatutnya dan sewajarnya pemilik saat ini dari Obyek Sengketa sebagaimana dalil butir 5 diatas diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan aquo;-----
8. Bahwa kewajiban untuk diikutsertakannya pemilik saat ini dari Obyek Sengketa sebagaimana dalil butir 5 diatas sebagai pihak juga sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 938 K/Sip/1971 yang berbunyi, "***Sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek sengketa tanah a quo, harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, guna kejelasan dalam permasalahan***";-----
9. Bahwa dengan demikian tindakan PELAWAN yang tidak mengikutsertakan pemilik saat ini dari Obyek Sengketa sebagaimana dalil butir 5 diatas menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak dan sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung No. 151. K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 dan dipertegas kembali oleh Mahkamah Agung dalam putusannya No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 08 Juni 1976 yang berbunyi, "*Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat*" maka sudah sepatutnya gugatan **PELAWAN** tidak dapat diterima;-----

GUGATAN PELAWAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL)

10. Bahwa sebagian asset yang menjadi Obyek Sengke Gugatan aquo tidak lagi berada dalam penguasaan TERLAWAN I, yaitu Obyek Sengketa berupa :-----
 - a. Sebidang tanah berikut bangunan Kantor dan Gudang yang akan berdiri diatasnya terletak di Jl.Vika Mas Timur Raya Blok A-II No. 29 Komplek Villa Kapuk Mas Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara dengan bukti kepemilikan berupa SHGB No. 10194 tanggal 17 Oktober 2006;-----
 - b. Sebidang tanah berikut bangunan kantor dan gudang yang akan berdiri diatasnya terletak di Jl.Vika Mas Timur Raya Blok A-II No. 30 Komplek Halaman 48 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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

Villa Kapuk Mas Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan
Jakarta Utara dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 6166 tanggal
18/01/2007 an. Ny. Elda Lila Lewy;-----

11. Bahwa selain itu PELAWAN dalam dalilnya bbutir 16 sampai dengan 18 yang menyatakan bahwa Gugatan perlawanan dibuat masih dalam tempo waktu dengan dasar bahwa lelang eksekusi baru akan dilaksanakan pada tanggal 06 Februari 2020 merupakan salah satu bukti ketidakjelasan yang dibuat PELAWAN dalam menyusun dalil-dalilnya yang mana terbukti secara bahwa terhadap asset yang disebutkan menjadi Obyek Sengketa telah tidak tidak lagi berada dalam penguasaan TERLAWAN I dan tentunya sudah tidak lagi dapat dilakukan eksekusi lelangnya;-----
12. Bahwa namun demikian PELAWAN dalam Gugatan aquo tetap memintakan untuk dilakukannya penundaan lelang eksekusi atas asset-asset dimaksud dengan demikian Gugatan aquo disusun tidak berdasarkan fakta hukum yang ada;-----
13. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan sebagai berikut :-----
 - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 582 K/SIP/1973 yang berbunyi : **"Karena petitum gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."**;-----
 - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986 telah menyebutkan yang pada intinya sebagai berikut: **"Gugatan yang tidak memenuhi dasar fakta (fetelijke grond) gugatan, dikategorikan sebagai gugatan kabur;**-----
13. Bahwa sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut di atas, ketentuan Pasal 8 Ayat (3) *Reglement op de Rechtsvordering* (RV), menyatakan bahwa yang telah diterima sebagai aturan beracara berdasarkan ajaran "*procesdoelmatigheid*" untuk kepentingan beracara, setiap Gugatan yang diajukan harus berdasar "*dalil yang jelas, terang dan tertentu*" (*een deugdeleijk en bepalde conclusie*). Dengan demikian, gugatan yang diajukan oleh PELAWAN tidak memenuhi syarat substansial *fundamentum petendi* ini, maka gugatan yang diajukan oleh PELAWAN secara nyata adalah *obscuur libel*;-----

-
Halaman 49 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



II. DALAM POKOK PERKARA

14. Bahwa seluruh dalil eksepsi tersebut di atas mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar dianggap sebagai satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan dalil Jawaban TERLAWAN I dalam Pokok Perkara ini;-----

15. Bahwa TERLAWAN I menolak secara tegas seluruh dalil yang disampaikan oleh PELAWAN dalam Gugatan *aquo*, kecuali yang dengan tegas diakui dan dinyatakan kebenarannya oleh TERLAWAN I dalam jawaban atas Gugatan PELAWAN a *quo*;-----

16. Bahwa dalil yang disampaikan PELAWAN dalam gugatan *a quo* sangatlah tidak beralasan dan PELAWAN dalam menafsirkan ketentuan-ketentuan baik peraturan perundang-undangan ataupun Putusan Mahkamah Konstitusi yang terkait tidak meneliti secara komprehensif atau dapat dibilang tidak tepat, hal tersebut akan TERLAWAN I uraikan sebagaimana di bawah agar PELAWAN mengingat kembali apa yang telah disepakati antara PELAWAN dalam mewakili PT Artindo Tata Warna dengan TERLAWAN I;-----

17. Bahwa TERLAWAN I merasa perlu menjelaskan terlebih dahulu perikatan hukum antara PELAWAN dengan TERLAWAN I yaitu sebagai berikut :-----

a. Perjanjian Kredit Nomor 08.029 tanggal 10 Juli 2008 beserta perubahannya dengan maksimum sebesar Rp 11.000.000.000,- (Sebelas milyar rupiah);-----

b. Perjanjian Kredit Nomor 09.023 tanggal 16 September 2009 beserta perubahannya dengan maksimum sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);-----

c. Perjanjian Kredit Nomor 09.024 tanggal 16 September 2009 beserta perubahannya dengan maksimum sebesar Rp 2.300.000.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua milyar tiga ratus juta rupiah);-----

d. Perjanjian Kredit Nomor BKM/PK/2011.015 tanggal 13 September 2011 beserta perubahannya dengan KMK R/C maksimum sebesar Rp 14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah);-----

e. Perjanjian Kredit Nomor BKM/PK/2011.016 tanggal 13 September 2012 beserta perubahannya dengan KMK Plafond maksimum sebesar Rp 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);-----

f. Perjanjian Kredit Nomor BKM/PK/2012.054 tanggal 19 Desember 2012 beserta perubahannya dengan KMK Plafond maksimum sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);-----

g. Perjanjian Kredit Nomor BKM/PK/2012.053 tanggal 19 Desember 2012 beserta perubahannya dengan KMK Plafond maksimum sebesar Rp 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);-----

h. Perjanjian Kredit Nomor BKM/PK/2013/053 tanggal 04 Oktober 2013 beserta perubahannya dengan KMK Plafond maksimum sebesar Rp 9.800.000.000,- (sembilan milyar delapan ratus juta rupiah);-----

i. Perjanjian Kredit Nomor BKM/PK/2013/052 tanggal 04 Oktober 2013 beserta perubahannya dengan KMK Plafond maksimum sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);-----

j. Perjanjian Kredit Nomor BKM/PK/2013/054 tanggal 04 Oktober 2013 beserta perubahannya dengan KMK Plafond maksimum sebesar Rp 11.700.000.000,- (sebelas milyar tujuh ratus juta rupiah);-----

k. Perjanjian Kredit Nomor BKM/PK/2014/014 tanggal 11 Juli 2014 beserta perubahannya dengan KMK Plafond maksimum sebesar

Halaman 51 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 5.200.000.000,- (lima milyar dua ratus juta rupiah);-----

l. Perjanjian Penyelesaian Hutang Nomor BKM/PPH/2017/001 tanggal 22 Maret 2017 beserta perubahannya;-----

m. Perjanjian Penyelesaian Hutang Nomor 004/BKM/PPH/2018 tanggal 25 Mei 2018 beserta perubahannya;-----

n. Perjanjian Penyelesaian Hutang Nomor 005/BKM/PPH/2018 tanggal 25 Mei 2018 beserta perubahannya;-----

o. Perjanjian Penyelesaian Hutang Nomor 006/BKM/PPH/2018 tanggal 25 Mei 2018 beserta perubahannya;-----

p. Perjanjian Penyelesaian Hutang Nomor 023/BKM/PPH/2018 tanggal 27 November 2018 beserta perubahannya;-----

Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit antara PELAWAN dengan TERLAWAN I yang telah **disepakati dan ditandatangani, maka sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang mengatur, Para Pihak wajib untuk menjalankan isi dalam Perjanjian Kredit beserta Perubahan Perjanjian Kredit;**-----

18. Bahwa guna untuk menjamin pelunasan hutang PELAWAN, diserahkan agunan yang menjadi objek jaminan antara lain sebagai berikut :-----

a. Jaminan yang diikat Hak Tanggungan;-----

- 1) Dua bidang tanah berikut bangunan pabrik, kantor, dan gudang 3 lantai yang terletak di Komp. Duta Muara Indah Blok CC No. 18-18A, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 5087 tanggal 26 Agustus 2003 dan SHM No. 5088 tanggal 26 Agustus 2003 keduanya an. Fran

Halaman 52 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Dikdo dan telah dibebani Hak Tanggungan I (Pertama) sebesar Rp 4.048.890.000,- (empat milyar empat puluh delapan juta delapan ratus Sembilan puluh ribu rupiah) berdasarkan APHT No. 180/2008 tanggal 22 Juli 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 4459/2008 tanggal 15 Agustus 2008, Hak Tanggungan II (Kedua) sebesar Rp 807.160.000,- (delapan ratus juta seratus enam puluh ribu rupiah) berdasarkan APHT No. 145/2009 tanggal 17 September 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 4136/2009 tanggal 03 November 2009, Hak Tanggungan III (ketiga) sebesar Rp 162.000.000,- (seratus enam puluh dua juta rupiah) berdasarkan APHT No. 136/2011 tanggal 29 Juli 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Hartojo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 5160/2011 tanggal 18 Agustus 2011, Hak Tanggungan IV (Keempat) sebesar Rp 862.000.000,- (delapan ratus enam puluh dua juta rupiah) berdasarkan APHT No. 292/2012 tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Hartojo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 741/2013 tanggal 31 Januari 2013;-----

- 2) Tiga bidang tanah berikut bangunan rumah tinggal 3 lantai terletak di Jl. Vikamas Timur Raya Blok A-I No. 5 dan 13, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2635 tanggal 22 Nopember 1989, SHM No. 2880 tanggal 04 Februari 1991, dan SHM No. 2881 tanggal 04 Februari 1991 ketiganya an. Fram Dikdo dan telah dibebani Hak Tanggungan I (Pertama) sebesar Rp 1.417.680.000,00 (satu milyar empat ratus tujuh belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) berdasarkan APHT No. 181/2008 tanggal 22 Juli 2008 yang dibuat oleh dan

Halaman 53 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



dihadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 4849/2008 tanggal 26 Agustus 2008, Hak Tanggungan II (Kedua) sebesar Rp 448.930.000,00 (empat ratus empat puluh delapan juta Sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah) berdasarkan APHT No. 147/2009 tanggal 17 September 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 4247/2009 tanggal 10 November 2009, Hak Tanggungan III (Ketiga) sebesar Rp 516.000.000,00 (lima ratus enam belas juta rupiah) berdasarkan APHT No. 137/2011 tanggal 29 Juli 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Hartojo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 5085/2011 tanggal 16 Agustus 2011, Hak Tanggungan IV (Keempat) sebesar Rp 744.000.000,00 (tujuh ratus empat puluh empat juta rupiah) berdasarkan APHT No. 291/2012 tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Hartojo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 1014/2013 tanggal 11 Februari 2013;-----

- 3) Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal terletak di Jl. Vikamas Utara II Blok A-II No. 17 Komp. Villa Kapuk Mas, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan Jakarta Utara dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2896 tanggal 23 Agustus 2006 an. Ny. Elda Lila Lewy dan telah dibebani Hak Tanggungan I (Pertama) sebesar Rp 852.250.000,00 (delapan ratus lima puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) berdasarkan APHT No. 179/2008 tanggal 22 Juli 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 4460/2008 tanggal 19 Agustus 2008, Hak Tanggungan II (Kedua) sebesar Rp 353.650.000,00 (tiga ratus

Halaman 54 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



lima puluh tiga juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) berdasarkan APHT No. 145/2009 tanggal 17 September 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 4176/2009 tanggal 05 November 2009, Hak Tanggungan III (Ketiga) sebesar Rp 353.000.000,00 (tiga ratus lima puluh tiga juta rupiah) berdasarkan APHT No. 138/2011 tanggal 29 Juli 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Hartojo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 5084/2011 tanggal 16 Agustus 2011, Hak Tanggungan IV (Keempat) sebesar Rp 509.000.000,00 (lima ratus Sembilan juta rupiah) berdasarkan APHT No. 289/2012 tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Hartojo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 736/2013 tanggal 29 Januari 2013;-----

- 4) Tiga bidang tanah yang terletak di Kapuk Muara RT 010 RW 004, Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 8477 tanggal 15 Januari 2013; SHM No. 8478 tanggal 15 Januari 2013; SHM No. 8474 tanggal 15 Januari 2013 ketiganya an. Fran Dikdo dan telah dibebani Hak Tanggungan I (Pertama) sebesar Rp Rp 2.250.000.000,- *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 9981/2013 tanggal 16 Desember 2013 dan Hak Tanggungan II (Kedua) sebesar Rp. 17.765.000.000,- *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 03747/2017 tanggal 31 Juli 2017 (untuk SHM No. 8477); telah dibebani Hak Tanggungan I (Pertama) sebesar Rp Rp 1.620.000.000,- *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 10090/2013 tanggal 19 Desember 2013 dan Hak Tanggungan II (Kedua) sebesar Rp. 4.634.000.000,- *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 03748/2017 tanggal 31 Juli 2017 (untuk SHM No. 8478); telah dibebani Hak Tanggungan I (Pertama) sebesar Rp Rp 5.130.000.000,- *vide* Sertifikat Hak Tanggungan No. 2383/2014

Halaman 55 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 April 2014 dan Hak Tanggungan II (Kedua) sebesar Rp. 3.347.000.000,-,- vide Sertifikat Hak Tanggungan No. 03743/2017 tanggal 31 Juli 2017 (untuk SHM No. 8474);-----

5) Bahwa untuk objek dengan bukti kepemilikan SHGB No. 10194 tanggal 17 Oktober 2006 dan SHM No. 6166 tanggal 18 Januari 2017 saat ini sudah tidak lagi menjadi jaminan pada TERLAWAN I;--

b. Jaminan yang diikat Jaminan Fidusia;-----

1) Mesin cetak offset Heidelberg Type CD 102-5+LX 5 (lima) warna all color CP2000, dengan nilai obyek sebesar Rp 6.420.000.000,- (enam milyar empat ratus dua puluh juta rupiah), sesuai dengan Faktur Nomor 114-17/TSM/II/13 tanggal 08 Januari 2014 dari PT. Teguh Sukses Mandiri berdasarkan Akta Jaminan Fidusia Nomor 11 tanggal 11 Juli 2014 dibuat dihadapan Ni Luh Sudiarsih, SH, Notaris di Kota Bekasi vide Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W10.00018029.AH.05.01 Tahun 2015 tanggal 19 Januari 2015;-----

2) Mesin-Mesin yang terletak di Pabrik PT. Artindo Tata Warna Komplek Duta Muara Indah Blok CC Nomor 18, Jakarta Utara yang bernilai Rp 14.771.100.000,- (empat belas milyar tujuh ratus tujuh puluh satu juta seratus ribu rupiah), sesuai dengan Daftar Mesin-Mesin Yang Dijaminan yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup dan ditandatangani oleh Pemberi Fidusia tanggal 04 Oktober 2013 berdasarkan Akta Jaminan Fidusia Nomor 37 tanggal 07 Oktober 2013 dibuat dihadapan Imelda Nur Pane, SH, Notaris di Kota Tangerang Selatan, vide Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W10.00035412.AH.05.01 Tahun 2014 tanggal 22 Januari 2014;-----

3) Mesin-Mesin yang terletak di Pabrik PT. Artindo Tata Warna Komplek Duta Muara Indah Blok CC Nomor 18, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara yang bernilai Rp 681.750.000,- (enam ratus delapan puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), sesuai dengan Daftar Mesin-Mesin Yang Dijaminan yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup dan ditandatangani oleh Pemberi Fidusia tanggal 13 September 2011

Halaman 56 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Jaminan Fidusia Nomor 22 tanggal 13 September 2011 dibuat dihadapan Imelda Nur Pane, SH, Notaris di Bintaro – Kota Tangerang Selatan;-----

- 4) Mesin-Mesin dan peralatan percetakan yang terletak di Komplek Duta Muara Indah Blok CC Nomor 18-18A, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara yang bernilai Rp 7.287.130.000,- (tujuh milyar dua ratus delapan puluh tujuh juta seratus tiga puluh ribu rupiah), sesuai dengan Daftar Mesin-Mesin Yang Dijaminkan yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup dan ditandatangani oleh Pemberi Fidusia tanggal 10 Juli 2008 berdasarkan Akta Jaminan Fidusia Nomor 73 tanggal 10 Juli 2008 dibuat dihadapan Imelda Nur Pane, SH, Notaris di Bintaro – Pondok Aren;-----
- 5) Mesin-Mesin dan peralatan percetakan yang terletak di Komplek Duta Muara Indah Blok CC Nomor 18-18A, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara yang bernilai Rp 9.306.130.000,- (sembilan milyar tiga ratus enam juta seratus tiga puluh ribu rupiah), sesuai dengan Daftar Mesin-Mesin Yang Dijaminkan yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup dan ditandatangani oleh Pemberi Fidusia tanggal 16 September 2009 berdasarkan Perubahan Akta Jaminan Fidusia Nomor 87 tanggal 17 September 2009 dibuat dihadapan Imelda Nur Pane, SH, Notaris di Bintaro – Tangerang;-----
- 6) Bahwa jaminan pada angka 3), 4), dan 5) di atas sudah tidak lagi menjadi jaminan pada TERLAWAN I;-----

c. *Personal Guarantee*;-----

- 1) Akta Garansi (Jaminan Pribadi) Nomor 76 tanggal 10 Juli 2008 dibuat dihadapan Imelda Nur Pane, SH, Notaris di Bintaro – Pondok Aren;-----
- 2) Akta Garansi (Jaminan Pribadi) Nomor 24 tanggal 13 September 2011 dibuat dihadapan Imelda Nur Pane, SH, Notaris di Bintaro – Kota Tangerang Selatan;-----

Halaman 57 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa terhadap asset yang dijadikan jaminan oleh PELAWAN dan telah diikat baik menggunakan Hak Tanggungan maupun Jaminan Fidusia dapat TERLAWAN I jelaskan sebagaimana dalil-dalil TERLAWAN I dibawah ini;-----
20. Bahwa asset berupa benda tidak bergerak yaitu tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan pada TERLAWAN I sebagaimana TERLAWAN I uraikan dalam dalil TERLAWAN I butir 18 huruf a diatas telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan secara sempurna sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dibuktikan dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan bagi masing-masing pengikatan;-----
21. Bahwa sebagaimana ketentuan yang diatur dalam dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah maka dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan maka timbul hak istimewa TERLAWAN I selaku pemegang Hak Tanggungan;-----
22. Bahwa eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, mengatur sebagai berikut :-----

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 mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya;-----**

Halaman 58 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;-----

dengan demikian berdasarkan Pasal 20 diatas maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu :-----

- a. Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;-----
- b. Eksekusi berdasarkan title eksekutorial;-----
- c. Penjualan di bawah tangan;-----

23. Bahwa PELAWAN selaku Debitur telah melakukan perbuatan hukum wanprestasi atas Perjanjian Kredit vide butir 17 diatas, dimana PELAWAN tidak melakukan pembayaran atas fasilitas kredit yang diberikan oleh TERLAWAN I meskipun TERLAWAN I telah menyampaikan peringatan mengenai adanya tunggakan kewajiban pembayaran dibuktikan dengan telah disampaikannya surat somasi kepada PELAWAN yaitu :-----

- a. Surat No. WJY/5/110 tanggal 11 Februari 2019 perihal peringatan penyelesaian kewajiban Saudara (Somasi I);-----
- b. Surat No. WJY/5/516 tanggal 16 April 2019 perihal peringatan penyelesaian kewajiban Saudara (Somasi II);-----
- c. Surat No. WJY/5/612 tanggal 29 April 2019 perihal peringatan penyelesaian kewajiban Saudara (Somasi III);-----

24. Bahwa adanya sanggahan dari Pelawan dalam dalilnya butir 57 sd 61 mengenai ketidakjelasan jumlah tagihan karena adanya perbedaan nominal pada surat-surat teguran vide butir 21 diatas, adalah dalil yang mengada-ada yang menandakan PELAWAN tidak paham mengenai kewajiban PELAWAN dan hanya merupakan usaha PELAWAN untuk membenarkan tindakannya tidak melakukan pembayaran fasilitas kredit yang diterima. Dalam Perjanjian Kredit telah disampaikan bahwa jenis pembayaran yang harus dipenuhi oleh PELAWAN adalah pembayaran hutang pokok, bunga, denda (apabila ada) dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentunya nilainya akan berubah tergantung apakah terdapat pembayaran, tunggakan maupun denda atas fasilitas kredit yang diberikan. Dan saat ini jumlah *outstanding* tunggakan pemabayaran fasilitis kredit PELAWAN pada posisi pertanggal 29 Februari 2020 adalah sebesar Rp 51.047.067.389,- (lima puluh satu milyar empat puluh tujuh juta rupiah enam puluh tujuh ribu tiga ratus delapan puluh sembilan rupiah) yang mana jumlah tersebut akan terus bertambah dikarenakan penambahan bunga dan/atau denda tunggakan angsuran;-----

25. Bahwa sebagaimana fakta hukum yang ada dimana PELAWAN tidak lagi membayarkan hutang yang telah jatuh tempo atas fasilitas kredit yang diterimanya dan setelah TERLAWAN I memperingatkan dengan menyampaikan surat somasi tetap tidak terdapat itikad baik dari PELAWAN untuk melaksanakan kewajibannya maka ketentuan dalam Perjanjian Kredit PELAWAN selaku Debitor telah dapat dinyatakan wanprestasi;-----

26. Bahwa sehubungan dengan telah wanprestasinya PELAWAN sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah *vide* butir 20 ayat (1) butir a diatas maka TERLAWAN I selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 yang berbunyi sebagai berikut :-----

“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.”;-----

27. Bahwa dalil PELAWAN dalam butir 28 sampai dengan 35 yang intinya menyatakan lelang eksekusi tidak dapat dilakukan karena bertentangan dengan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg adalah sebuah penggiringan opini yang tidak tepat dan hanya dilakukan PELAWAN semata-mata untuk menunda lelang eksekusi atas asset yang dijadikan jaminan pada TERLAWAN I;-----

28. Bahwa sebagaimana TERLAWAN I uraikan dalam butir 22 sampai dengan 26 diatas, lelang eksekusi yang TERLAWAN I lakukan adalah dengan mempergunakan hak TERLAWAN I selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan dimana PELAWAN telah wanprestasi dan karenanya berhak

Halaman 60 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan eksekusi melalui Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;-----

29. Bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah **tidak berkaitan dengan title eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, oleh karenanya tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 224 HIR maupun 258 RBg.** Kewenangan melakukan eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang kepada TERLAWAN I selaku pemegang Hak Tanggungan dan pelaksanaannya dilakukan oleh KPKNL sebagaimana diatur dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;-----

30. Bahwa berkaitan dengan aset yang dijadikan jaminan dan diikat dengan menggunakan Sertifikat Jaminan Fidusia, PELAWAN dalam dalilnya butir 19 sampai dengan 27 yang pada intinya menyatakan parate eksekusi fidusia batal demi hukum karena bertentangan dengan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 18/PUU-XVII/2019 dan dalil butir 36 sampai dengan 38 yang pada intinya menyatakan aset tidak dapat dilakukan eksekusi Karen tidak dikuasai oleh TERLAWAN adalah lagi-lagi merupakan suatu bentuk penggiringan opini yang tidak mengada-ada dan dilakukan PELAWAN semata-mata untuk menunda lelang eksekusi atas aset yang dijadikan jaminan pada TERLAWAN I;-----

31. Bahwa terhadap dalil PELAWAN yang pada intinya menyatakan parate eksekusi fidusia batal demi hukum karena bertentangan dengan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 18/PUU-XVII/2019, menandakan PELAWAN tidak mencermati dan memahami dengan seksama makna dari Putusan Mahkamah Konstitusi No. 18/PUU-XVII/2019;-----

32. Bahwa berkenaan dengan jaminan fidusia maka Pasal 15 dan Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Halaman 61 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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)



mengatur

sebagai

berikut :-----

Pasal 15 :

- 1) **Dalam sertifikat Jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (1) dicantumkan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA";-----**
- 2) **Sertifikat Jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;-----**
- 3) **Apabila debitor cidera janji, Penerima Fidusia mempunyai hak untuk menjual Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia atas kekuasaannya sendiri;-----**

Hal tersebut dikuatkan kembali dalam Pasal 29 ayat (1) yang mengatur:---

- 1) **Apabila debitor atau Pemberi Fidusia cidera janji, eksekusi terhadap Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dapat dilakukan dengan cara:-----**
 - a. **pelaksanaan titel eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) oleh Penerima Fidusia;-----**
 - b. **penjualan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;-----**
-
 - c. **penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Penerima Fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak;-----**

Halaman 62 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Bahwa sebagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia maka pada hakikatnya dengan telah dimilikinya Sertifikat Jaminan Fidusia atas aset sebagaimana TERLAWAN I uraikan dalam dalil butir 18 huruf b pengikatan fidusia telah dilakukan secara sah dan sempurna dan terdapat hak TERLAWAN I selaku Penerima Fidusia untuk menjual benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia atas kekuasaannya sendiri;-----

34. Bahwa selanjutnya berkenaan dengan dengan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 18/PUU-XVII/2019 yang menyatakan antara lain sebagai berikut :-----

2. Menyatakan Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889) sepanjang frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap” bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat **sepanjang tidak dimaknai terhadap jaminan fidusia yang tidak ada kesepakatan tentang cedera janji atau wanprestasi dan debitur keberatan menyerahkan secara sukarela objek jaminan fidusia**, maka segala mekanisme dan prosedur hukum dalam pelaksanaan eksekusi sertifikat jaminan fidusia harus dilakukan, dan berlaku sama dengan pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;-----

3. Menyatakan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889) sepanjang frasa “cedera janji” bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum **mengikat sepanjang tidak dimaknai bahwa frasa “cedera janji” harus dimaknai sebagai “adanya cedera janji tidak ditentukan secara sepihak oleh kreditor melainkan atas dasar kesepakatan antara kreditor dan debitur atau atas dasar upaya hukum yang**

Halaman 63 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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)



menentukan telah terjadinya cedera
janji”;-----

35. Bahwa PELAWAN dalam dalil Gugatan aquo tidak memahami isi dari Putusan Mahkamah Konstitusi No. 18/PUU-XVII/2019 dan langsung menyamaratakan bahwa semua eksekusi jaminan fidusia wajib dimintakan terlebih dahulu fiat eksekusi dari Pengadilan;-----
36. Bahwa sebagaimana tersebut dalam amar Putusan Mahkamah Konstitusi No. 18/PUU-XVII/2019, maka pelaksanaan eksekusi sertifikat jaminan fidusia yang pelaksanaan eksekusinya dilakukan dengan menggunakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah **terbatas pada sertifikat jaminan fidusia yang didasarkan pada suatu perjanjian pokok dimana dalam perjanjian pokok dimaksud tidak adanya pengaturan dan kesepakatan mengenai peristiwa cedera janji atau wanprestasi dan debitur keberatan menyerahkan secara sukarela obyek jaminan fidusia;**---
37. Bahwa dengan demikian pembatasan terhadap pelaksanaan eksekusi Sertifikat Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Konstitusi No. 18/PUU-XVII/2019 dimaksud tidak berlaku dalam kondisi antara PELAWAN dan TERLAWAN I. Dalam Pasal 22 Perjanjian Kredit *vide* dalil butir 17 antara PELAWAN dan TERLAWAN I **telah disepakati secara terang dan jelas perihal apa saja yang dapat menyebabkan wanprestasi atau cedera janji dari hal-hal yang telah diperjanjikan**, dan tentunya hal-ajal apa saja yang menyebabkan PELAWAN wanprestasi atau cedera janji dapat dibuktikan dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit *vide* dalil butir 17 Jawaban Gugatan;-----
38. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 16 Perjanjian Kredit *vide* dalil butir 17 Jawaban Gugatan telah disepakati pula bahwa PELAWAN selaku debitur demi menjamin kewajiban pembayaran fasilitas kredit nya kepada TERLAWAN I bersedia menyerahkan assetnya diantaranya asset yang dijamin dengan Sertifikat Jaminan Fidusia dimaksud untuk dijadikan jaminan kepada TERLAWAN I;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39. Bahwa sebagaimana uraian dalil TERLAWAN I pada butir 36 sampai dengan 38 Jawaban Gugatan aquo maka terang dan jelas bahwa pembatasan pelaksanaan eksekusi terhadap Sertifikat Jaminan Fidusia yang harus terlebih dahulu memintakan putusan pengadilan tidak berlaku pada kondisi TERLAWAN I dan PELAWAN dan TERLAWAN I tetap berhak melakukan eksekusi atas Sertifikat Jaminan Fidusia tanpa menunggu adanya putusan pengadilan terlebih dahulu;-----
40. Bahwa selanjutnya dalil PELAWAN yang menyatakan bahwa eksekusi Sertifikat Jaminan Fidusia tidak dapat dilakukan karena asset yang dijadikan jaminan fidusia berada dalam kekuasaan PELAWAN adalah **bentuk dan bukti nyata dari itikad tidak baik dari PELAWAN terhadap TERLAWAN I**;-----
41. Bahwa sedari awal PELAWAN selaku Debitur mengetahui dan memahami dengan jelas bahwa asset yang dijadikan jaminan vide dalil butir 18 huruf b untuk selanjutnya diikat dengan jaminan fidusia Jawaban Gugatan merupakan asset yang telah dijadikan jaminan pada TERLAWAN I. Apabila terdapat itikad baik dari PELAWAN, seharusnya pun PELAWAN mengetahui dan memahami bahwa asset-asset dimaksud dalam butir 18 huruf b ada pada penguasaan PELAWAN karena asset dimaksud dipergunakan untuk kegiatan usaha dari PELAWAN;-----
42. Bahwa dengan PELAWAN telah menandatangani Perjanjian Kredit dan perjanjian pengikatan jaminan pun PELAWAN sewajarnya dan seyogyanya memahami bahwa asset tersebut telah dijadikan jaminan guna menjamin pembayaran fasilitas kredit PELAWAN kepada TERLAWAN I dan apabila nantinya PELAWAN melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit maka terdapat hak TERLAWAN I untuk melakukan eksekusi atas atas dimaksud.
43. Bahwa selain itu sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Jaminan Fidusia yang menyatakan :-----

Jaminan Fidusia tetap mengikuti Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dalam tangan siapapun Benda tersebut berada,

Halaman 65 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



kecuali pengalihan atas benda persediaan yang menjadi objek Jaminan Fidusia;-----

maka meskipun asset yang dijadikan jaminan vide dalil butir 18 huruf b saat ini tidak berada dalam penguasaan TERLAWAN I tidak mengakibatkan hilangnya hak dari TERLAWAN I selaku pemegang Sertifikat Jaminan Fidusia untuk melakukan penjualan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;-----

44. Bahwa PELAWAN tanpa dasar hukum yang jelas serta adanya kesalahan dalam menafsirkan suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku menyatakan bahwa lelang eksekusi yang dilakukan TERLAWAN I melalui TERLAWAN II dan TERLAWAN III atas agunan yang telah dilakukan pengikatan jaminan kebendaan secara sempurna adalah tidak dapat dilakukan adalah suatu bentuk kekeliruan yang nyata terhadap penerapan ketentuan perundang-undangan yang ada;-----
45. Bahwa pelaksanaan eksekusi baik berupa eksekusi Hak Tanggungan maupun eksekusi Jaminan Fidusia dilakukan oleh TERLAWAN I mengingat PELAWAN telah wanprestasi dan tidak ada itikad baik PELAWAN untuk melunasi kewajiban pembayaran fasilitas kreditnya bahkan setelah TERLAWAN I memberikan kesempatan dan telah pula menginformasikan hal tersebut kepada PELAWAN melalui surat-surat somasi;-----
46. Bahwa pelaksanaan eksekusi atas asset yang dijadikan jaminan kredit vide butir 18 huruf a dan b nyatanya dilakukan TERLAWAN I untuk melaksanakan haknya yang dijamin oleh Perjanjian Kredit, Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga sesuai dengan proses dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----
47. Bahwa selain itu dalil PELAWAN yang menyatakan bahwa tindakan TERLAWAN I menolak melakukan restrukturisasi kredit adalah merupakan bentuk itikad tidak baik dari TERLAWAN I juga merupakan dalil yang tidak masuk akal dan mengada-ada serta menyudutkan TERLAWAN I selaku

Halaman 66 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lembaga perbankan yang menjalankan usahanya berdasarkan ketentuan yang berlaku;-----

48. Bahwa dalam Pasal 52 PBI No. 14/15/PBI/2012 tanggal 24 Oktober 2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum diatur "**Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:**-----

a. **debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit;**-----

b. **debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.**";-----

49. Bahwa dalam melakukan restrukturisasi kredit terdapat ketentuan yang harus dipedomani dan langkah-langkah yang harus dipenuhi sebelum Bank memutuskan melakukan restrukturisasi kredit bagi Debitur. Dalam ketentuan Pasal 52 PBI No. 14/15/PBI/2012 tanggal 24 Oktober 2012 pun secara garis besar telah disebutkan bahwa kriteria Debitur yang dapat dilakukan restrukturisasi tidak hanya debitur tersebut mengalami kesulitan pembayaran namun juga terdapat persyaratan debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi;----

50. Bahwa selain adanya kriteria terhadap pemberian restrukturisasi terdapat pula larangan dalam melakukan restrukturisasi sebagaimana diatur dalam Pasal 53 PBI No. 14/15/PBI/2012 tanggal 24 Oktober 2012 yaitu, "**Bank dilarang melakukan Restrukturisasi Kredit dengan tujuan hanya untuk:**-----

a. **memperbaiki kualitas Kredit;**-----

b. **menghindari peningkatan pembentukan PPA, tanpa memperhatikan kriteria debitur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52.**";-----

51. Bahwa dengan demikian apabila terhadap permintaan restrukturisasi fasilitas kredit PELAWAN ditolak oleh TERLAWAN I bukanlah dikarenakan tidak adanya itikad baik dari TERLAWAN I untuk memperbaiki kualitas kredit PELAWAN namun TERLAWAN I dilarang melakukan restrukturisasi kredit hanya dalam rangka perbaikan kualitas kredit dan tiap tindakan restrukturisasi

Halaman 67 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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

kredit yang TERLAWAN I lakukan perlu didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan diantaranya adalah apakah debitur masih memiliki prospek usaha dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi;

52. Bahwa di lain pihak tindakan PELAWAN sebagaimana tergambar dalam Gugatan *aquo nyata-nyatanya* merupakan suatu bentuk itikad tidak baik dari PELAWAN selaku Debitur untuk menghindari pembayaran kewajiban yang dimilikinya pada TERLAWAN I. Faktanya jelas dan dapat dibuktikan bahwa dalam rangka pelaksanaan dan keberlangsungan usaha PELAWAN maka PELAWAN telah menerima bantuan modal dari TERLAWAN I dimana hasil pencairan kredit dari TERLAWAN I telah dinikmati dan dipergunakan oleh PELAWAN namun saat TERLAWAN I meminta kepada PELAWAN untuk melaksanakan kewajibannya PELAWAN mengelak dan tidak mau melaksanakan kewajibannya dan dengan sengaja menghalang-halangi TERLAWAN I untuk mendapatkan kembali haknya atas pencairan fasilitas kredit yang telah dilakukan;-----

53. **Bahwa sebagaimana uraian dalam dalil-dalil TERLAWAN I pada Jawaban Gugatan maka TERLAWAN I dengan ini menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan a quo PELAWAN lainnya dan seharusnya tidak perlu ditanggapi dan sebaiknya dikesampingkan karena tidak lebih dari upaya PELAWAN untuk menghindar dari kewajibannya serta menunda dan atau membatalkan eksekusi Lelang Objek Hak Tanggungan dan Objek Jaminan Fidusia;**-----

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas, kiranya cukup beralasan demi hukum bagi Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi untuk memberi putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Menolak permohonan yang diajukan oleh PELAWAN untuk seluruhnya;-----

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi TERLAWAN I untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berhak dan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *aquo*;-----

Halaman 68 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menolak menolak Gugatan PELAWAN untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);-----

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan yang diajukan oleh PELAWAN untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Gugatan PELAWAN tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);-----
3. Menyatakan TERLAWAN I adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan benar (*Te Goeder Trouw*) sehingga wajib mendapat perlindungan hukum;-----
4. Menyatakan PELAWAN adalah pihak yang tidak beritikad baik (*Te Kwader Trouw*);-----
5. Menyatakan TERLAWAN I, TERLAWAN II dan TERLAWAN III untuk tetap melakukan proses eksekusi lelang asset-asset yang menjadi jaminan pembayaran fasilitas kredit PELAWAN yang ada pada TERLAWAN I *vide* Perjanjian Kredit;-----
6. Menyatakan sah dan berharga pelaksanaan eksekusi lelang yang telah dilakukan oleh TERLAWAN I atas asset-asset yang menjadi jaminan pembayaran fasilitas kredit PELAWAN yang ada pada TERLAWAN I *vide* Perjanjian Kredit;-----
7. Menolak permintaan PELAWAN untuk merubah penjadwalan kembali cicilan hutang pokok selama 10 tahun dan membebaskan kewajiban pembayaran bunga pinjaman sampai tanggal diajukannya Gugatan aquo;-----
8. Menghukum PELAWAN untuk membayar seluruh biaya perkara;-----
Atau apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, mohon agar perkara ini diputus dalam peradilan yang adil, jujur dan luhur sehingga mendapat putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);-----

Menimbang, bahwa Terlawan II juga mengajukan jawaban terhadap gugatan Pelawan sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI:

Halaman 69 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



1. Bahwa Terlawan II menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Terlawan II;-----
2. Eksepsi *Error in Persona* :-----

Terlawan II Tidak Terkait Dengan Pokok Permasalahan Gugatan;-----

- a. Bahwa TERLAWAN II tidak seharusnya dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* sebab antara TERLAWAN II dengan PELAWAN tidak ada hubungan hukum apapun;-----
- b. Tentang adanya gugatan/bantahan yang cacat formil (*error in persona*) tersebut dikuatkan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyebutkan sebagai berikut :-----
 - *Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4K/RUP/1958 tahun 1958 menyebutkan bahwa untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlakny harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara;*-----
 - *Kep. MA.RI. No.294 K/SIP/1971 tanggal 07-07-1971,"mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum";*-----
- c. Dengan demikian sangat beralasan untuk dinyatakan bahwa Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) atau setidaknya tidaknya Turut Terlawan II agar dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;-----

3. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING;-----

Bahwa dalam posita Gugatan Pelawan mengakui telah menerima pembiayaan dari TERLAWAN I, tetapi karena sesuatu hal maka Pelawan tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada TERLAWAN I, sehingga jaminan milik Pelawan dilelang oleh TERLAWAN II atas permohonan dari Terlawan I. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Pelawan dalam hal pembayaran pembiayaannya sehingga mengakibatkan pembiayaan macet/piutang macet;--

Bahwa oleh karena gugatan diajukan oleh debitur yang berkewajiban untuk melunasi hutangnya dan tidak mempunyai hak terhadap TERLAWAN I, maka gugatan diajukan oleh pihak yang tidak berhak, sehingga gugatan dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*Yurisprudensi RI No.995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975*);-----

Halaman 70 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi TERLAWAN II di atas, dengan ini TERLAWAN II menyampaikan jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;-----
2. Bahwa TERLAWAN II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh TERLAWAN II;-----
3. Bahwa TERLAWAN II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERLAWAN II;-----
4. Di dalam surat Gugatannya, PARA PELAWAN pada intinya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :-----
 - a. PARA PELAWAN adalah Debitor yang telah mendapatkan fasilitas kredit dari TERLAWAN I dengan Fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) sebesar Rp.11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah) dari permohonan sebesar Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dan *take over* pinjaman di Bank Niaga (2 fasilitas) dengan total plafon Rp 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) serta Bank BRI Cabang Mangga Dua dengan Plafon 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), sehingga kemudian kredit bermasalah (macet);-----
 - b. Bahwa PARA PELAWAN keberatan atas pelaksanaan lelang barang jaminan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) Jakarta III tanggal 6 Februari 2020 yang dimohonkan oleh TERLAWAN I;-----
5. Bahwa PARA PELAWAN sesuai dengan surat gugatannya, menyatakan dengan tegas bahwa PARA PELAWAN mengakui telah berhutang kepada TERLAWAN I melalui pengikatan diri dalam Perjanjian Kredit dengan beberapa kali perubahan Perpanjangan dan Tambahan Fasilitas Kredit;-----
6. Bahwa upaya lelang tersebut pada dasarnya dilakukan tidak serta merta ataupun terburu-buru, melainkan melalui tahapan-tahapan yang semestinya berupa pemberian peringatan-peringatan kepada PARA PELAWAN untuk

Halaman 71 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



segera melunasi kewajibannya. Peringatan-peringatan tersebut dalam bentuk antara lain sebagai berikut :-----

- a. Surat Peringatan ke-1 Nomor: WJY/5/110 tanggal 11 Februari 2019 perihal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (Somasi 1);-----
- b. Surat Peringatan ke-2 Nomor: WJY/5/516 tanggal 16 April 2019 perihal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (Somasi 2);-----
- c. Surat Peringatan ke-2 Nomor: WJY/5/612 tanggal 29 April 2019 perihal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (Somasi 3);-----

7. Bahwa permohonan lelang yang dimohonkan oleh TERLAWAN I kepada TERLAWAN II telah memenuhi persyaratan dokumen lelang sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan dokumen dimaksud telah dapat menunjukkan terpenuhinya legalitas formal subjek dan objek lelang yaitu Subjek Pemohon Lelang merupakan pihak yang berhak untuk mengeksekusi lelang dan objek lelang secara hukum dapat dilelang, maka kemudian Lelang dilaksanakan oleh TERLAWAN II yang hasilnya: "**LELANG TAP (Tidak Ada Peminat)**". Sebagai produk pelaksanaan lelang dimaksud, maka kemudian telah diterbitkan Risalah Lelangnya yaitu **Risalah Lelang Nomor: 46/27/2020 tanggal 6 Februari 2020**;-----

8. Bahwa di dalam pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan. Oleh karena itu, adanya gugatan perlawanan tidak dapat menjadi dasar pembatalan pelaksanaan lelang;-----

9. Bahwa upaya Lelang dalam perkara *a quo* merupakan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan cara "**parate eksekusi**" yang tidak memerlukan putusan/penetapan pengadilan terlebih dahulu, hal ini telah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah* antara lain diatur di dalam :-----



- a. Pasal 6 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";-----*
- b. Pasal 11 ayat (2) huruf e yang menyatakan: *"Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain: janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji";-----*

10. Bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang mendasari Penjaminan dari Perjanjian Hutang Piutang dalam perkara *a quo* yaitu **APHT Nomor 200/2013 Tanggal 4 November 2013** dibuat di hadapan/oleh Hartojo, S.H., sebagai PPAT di Jakarta pada halaman ke-5 tercantum klausul-kalusul/janji-janji sebagai berikut :-----

*"Jika Debitor 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 diberikan dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk **tanpa persetujuan terlebih dahulu** dari Pihak Pertama :-----*

- a) *menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian;-----*
-
- 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 Debitor tersebut di atas;-----*

Halaman 73 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



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";-----

11. Bahwa TERLAWAN I melakukan permohonan lelang eksekusi melalui TERLAWAN II adalah sesuai dengan hukum yang telah diatur oleh undang-undang dan telah diatur pula dalam klausul-klausul/janji-janji yang termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang menjadi dasar pelelangan dalam perkara *a quo*;-----

Hal pelaksanaan lelang sesuai dengan hukum yang berlaku:

12. Bahwa perlu TERLAWAN II sampaikan, TERLAWAN II menerima permohonan TERLAWAN I untuk mengadakan lelang Hak Tanggungan berdasar surat Terlawan II Nomor: WJY/5/1359 Tanggal 1 Oktober 2019 yang pada pokoknya surat TERLAWAN I tersebut mengajukan permohonan kepada TERLAWAN II untuk melakukan pelelangan terhadap jaminan milik Penggugat;-----

13. Bahwa dalam mengajukan permohonan lelang TERLAWAN I telah melengkapi dengan dokumen persyaratan lelang seperti apa yang dimaksud dalam Pasal 6 butir 5 Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara No: PER-2/PL/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yaitu :-----

14. Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang terdiri dari :-----

- a. salinan / fotokopi Perjanjian Pembiayaan;-----
- b. salinan / fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan;-----
- c. Akta Pemberian Hak Tanggungan;-----
- d. fotokopi/sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;-----
- e. salinan / fotokopi Perincian Hutang / jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;-----
- f. salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi antara lain surat-surat peringatan;-----
- g. surat pernyataan dari TERLAWAN I selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pidana;-----

-

h. salinan/fotokopi laporan penilaian/penaksiran/nilai limit;-----

15. Bahwa persyaratan-persyaratan lelang tersebut di atas telah dipenuhi oleh Pemohon Lelang yang pada dasarnya bertujuan untuk memenuhi persyaratan *legalitas formal subjek dan objek lelang* sesuai dengan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dalam pasal Pasal 1 angka 24 berbunyi :-----

“Legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang”;-----

16. Setelah permohonan lelang dinyatakan telah memenuhi syarat legalitas formal Subjek dan Objek lelang, maka kemudian Kepala KPKNL Jakarta III menetapkan jadwal lelangnya melalui surat Nomor: **S-3401/WKN.07/KNL.03/2020 Tanggal 5 Desember 2020** perihal: *Penetapan Jadwal Lelang*. Penetapan jadwal lelang tersebut telah sesuai dengan apa yang diatur dalam undang-undang lelang yaitu *Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3* khususnya dalam pasal 7 yang menyebutkan: *Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya Jo. Pasal 1a yang menyebutkan: “Tanpa mengurangi ketentuan alinea berikut dalam pasal ini, penjualan di muka umum tidak boleh dilakukan selain di hadapan juru lelang.” Jo. Pasal 35 (s.d.u. dg. S.1940-56 jo. S. 1941-3.) menyebutkan: “Dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri”;-----*

17. Adanya kewajiban TERLAWAN II untuk melaksanakan lelang tersebut lebih jauh lagi diatur dalam **Pasal 13** Peraturan Menteri Keuangan Nomor:

Halaman 75 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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

27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan:
“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”. Jo. Pasal 24 ayat (1) yang menyebutkan: “Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II”;-----

18. Bahwa setelah menerima Surat Penetapan Jadwal Lelang tersebut, TERLAWAN I telah melaksanakan seperti apa yang disyaratkan dalam PMK. No. 27/PMK.06/2016 yaitu : menyiapkan dokumen khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari :-----
 - a. Salinan/ fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh TERLAWAN I;-----
 - b. Bukti pengumuman lelang;-----
 - c. SKT/SKPT dalam hal objek yang dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan;-----
19. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang a quo telah dikirimkan surat pemberitahuan rencana lelang dari TERLAWAN atas Obyek Perlawanan melalui Surat Nomor: WJY/5/096 sampai dengan Nomor WJY/5/050 seluruhnya tertanggal 30 Januari 2020 perihal Pemberitahuan Lelang;-----
20. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang dalam perkara a quo, maka telah dilakukan pengumuman lelangnya sebanyak dua kali, pengumuman Pertama melalui selebaran tanggal 8 Januari 2020 dan Pengumuman lelang kedua melalui surat kabar **Harian Terbit** dengan **tanggal terbit 23 Januari 2020**. Pengumuman lelang ini bertujuan untuk menarik peminat lelang sebanyak-banyaknya. Pengumuman lelang tersebut juga merupakan pelaksanaan dari azas-azas lelang yang baik yaitu Azas Transparansi (*Transparency/Publicity*), hal ini telah sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 51 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan: **“Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual”**. Jo. **Pasal 1 angka 3 yang berbunyi: “Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada**

Halaman 76 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



pihak

yang

berkepentingan.”;-----

21. Bahwa yang dimaksud azas Transparansi lelang artinya adanya keterbukaan dalam pelelangan. Hal ini tampak antara lain dari adanya keharusan bahwa setiap pelelangan didahului dengan pengumuman lelang, baik dalam bentuk iklan, brosur, atau undangan. Pengumuman lelang dapat dilakukan melalui media cetak dan atau media elektronik. Di samping untuk menarik peserta lelang sebanyak mungkin sehingga diharapkan akan tercipta harga lelang yang optimum, pengumuman lelang juga dimaksudkan untuk tujuan adanya kontrol sosial dan perlindungan publik;-----
22. Bahwa kemudian lelang telah dilaksanakan oleh TERLAWAN I dengan cara yang baik dan benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya baik yang mengatur tentang lelang secara umum maupun yang mengatur tentang lelang secara lebih khusus lagi. Pelaksanaan lelang tersebut dengan hasil Lelang TAP (Tidak Ada Peminat) telah diterbitkan Risalah Lelangnya yaitu: **Risalah Lelang No: 46/27/2020 tanggal 6 Februari 2020** adalah merupakan pelaksanaan lelang yang telah memenuhi prosedur lelang sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----
23. Bahwa adanya pelelangan atas sebidang tanah yang kemudian telah **46/27/2020 tanggal 6 Februari 2020** tersebut, adalah telah sesuai dengan apa yang diatur dalam undang-undang lelang yaitu Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 khususnya dalam Pasal 35 (s.d.u. dg. S.1940-56 jo. S. 1941-3.) yang menyebutkan: *“Dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri”*. Hal tersebut juga diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan: *Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna*”. Jo. Pasal 77 yang menyebutkan: *“Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang.”*;-----

Halaman 77 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa lelang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dan Sertifikat Jaminan Fidusia dalam perkara *a quo* merupakan jenis "**lelang eksekusi**" yaitu lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;-----
25. Bahwa TERLAWAN II berkeyakinan bahwa lelang yang telah dilaksanakan dalam perkara *a quo* telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan, hal ini sesuai dengan yang diatur pada :-----
- a. Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan: "**Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan**";-----
- b. Ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum halaman 100, angka 21 yang menyebutkan bahwa "**Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**";-----
26. Bahwa Gugatan *a quo* yang intinya PARA PELAWAN berkeberatan terhadap pelaksanaan lelang karena telah dilakukan tanpa persetujuan PARA PELAWAN dan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku (tidak didahului dengan FIAT eksekusi Pengadilan Negeri) sebagaimana tertuang di dalam surat gugatan PELAWAN, **adalah dalil-dalil yang tidak didasari oleh dasar hukum yang benar dan kuat, sehingga menurut hemat kami tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut**;-----
27. Sebaliknya berdasarkan uraian yang dilandasi dengan dasar-dasar hukum yang kuat tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa upaya pelelangan oleh TERLAWAN I melalui perantaraan Kantor KPKNL Jakarta III (dhi. TERLAWAN II) adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Oleh karena itu, Risalah Lelang nomor:

Halaman 78 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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

46/27/2020 tanggal 6 Februari 2020 sangatlah patut untuk dinyatakan sah secara hukum dan berharga;-----

Maka: berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, TERLAWAN II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan PARA PELAWAN seluruhnya setidaknya-tidaknnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);-----
2. Menyatakan sah secara hukum dan berharga Risalah Lelang Nomor: 46/27/2020 tanggal 6 Februari 2020;-----
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang dalam perkara a quo yang diperantarai oleh TERLAWAN II atas permohonan lelang dari TERLAWAN I, adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum;-----
4. Menghukum PARA PELAWAN untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;-----
5. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);-----

Menimbang, bahwa Terlawan III tidak mengajukan jawaban karena tidak pernah hadir di persidangan;-----

Menimbang, bahwa atas jawaban Terlawan I dan Terlawan II, Pelawan mengajukan replik tertanggal 4 Februari 2021 dan Terlawan I serta Terlawan II juga mengajukan duplik tertanggal 18 Februari 2021;-----

Menimbang, bahwa karena Terlawan I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi kompetensi relatif terhadap gugatan Pelawan, maka Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela atas eksepsi tersebut dengan Putusan Sela Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks tertanggal 4 Maret 2021 yang amarnya : Menolak eksepsi kompetensi relatif Terlawan I dan memerintahkan melanjutkan proses persidangan perkara;-----

Halaman 79 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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 untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Pelawan mengajukan bukti-bukti surat di persidangan berupa foto copy surat-surat yang terdiri atas :-----

1. Foto copy Surat Permohonan Perpanjangan dan Tambahan Fasilitas Kredit No. 011/ATW/VIII/09 atas nama Fran Dikdo sebagai Owner PT. Artindo Tata Warna, tertanggal 11 Agustus 2009 (diberi tanda P-1);-----
2. Foto copy Surat Keputusan Kredit No. BKM/1/142/R yang dikeluarkan oleh PT. Bank Negara Indonesia (BNI), tertanggal 8 September 2011 (diberi tanda P-2);-----
3. Foto copy Surat Keputusan Kredit No. BKM/2.1/090/R yang dikeluarkan oleh PT. Bank Negara Indonesia (BNI), tertanggal 25 Mei 2011 (diberi tanda P-3);--
4. Foto copy Surat Persetujuan Perpanjangan dan Tambahan Fasilitas Kredit PT. Artindo Tata Warna No. BKM/2.1/193/R yang dikeluarkan oleh PT. Bank Negara Indonesia (BNI), tertanggal 10 Desember 2012 (diberi tanda P-4);-----
5. Foto copy Surat Persetujuan Fasilitas Kredit PT. Artindo Tata Warna No. BKM/2.1/206/R yang dikeluarkan oleh PT. Bank Negara Indonesia (BNI), tertanggal 4 Oktober 2013 (diberi tanda P-5);-----
6. Foto copy Surat Permohonan Penjadwalan Kembali Pembayaran Hutang PT. Artindo Tata Warna No. 001/X-Bank/2019, tertanggal 25 Oktober 2019 (diberi tanda P-6);-----
7. Foto copy Surat Pemberitahuan No. 0764/UND/DIR-BLI/VIII/2019 yang dikeluarkan oleh PT. Balai Lelang Internusa, tertanggal 23 Agustus 2019 (diberi tanda P-7);-----
8. Foto copy Surat Penetapan Jadwal Lelang No. RMV/512/050 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Negara Indonesia (BNI), tertanggal 9 Januari 2020 (diberi tanda P-8);-----

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-1 sampai dengan P-8 berupa foto copy dan tidak ada aslinya;-----

Menimbang, bahwa Pelawan tidak mengajukan saksi di persidangan;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Terlawan I mengajukan bukti-bukti surat di persidangan berupa foto copy surat-surat yang terdiri atas :-----

Halaman 80 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Perjanjian Kredit No. BKM/PK/2011.015 antara Bambang Setyatmojo sebagai Bank dan Elda Lila Lewy sebagai Penerima Kredit, tertanggal 13 September 2011 (diberi tanda TI-1);-----
2. Foto copy Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (15) BKM/PK/2011.015 antara Gunawan Ihwanto sebagai Bank dan Elda Lila Lewy sebagai Penerima Kredit, tertanggal 27 November 2018 (diberi tanda TI-2);----
3. Foto copy Perjanjian Kredit No. BKM/PK/2012.054 antara Bambang Setyatmojo sebagai Bank dan Elda Lila Lewy sebagai Penerima Kredit, tertanggal 19 Desember 2012 (diberi tanda TI-3);-----
4. Foto copy Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (6) BKM/PK/2012.054 antara Gunawan Ihwanto sebagai Bank dan Elda Lila Lewy sebagai Penerima Kredit, tertanggal 27 November 2018 (diberi tanda TI-4);-----
5. Foto copy Perjanjian Kredit No. BKM/PK/2013/053 antara Bambang Setyatmojo sebagai Bank dan Elda Lila Lewy sebagai Penerima Kredit, tertanggal 4 Oktober 2013 (diberi tanda TI-5);-----
6. Foto copy Perjanjian Kredit No. BKM/PK/2013/052 antara Bambang Setyatmojo sebagai Bank dan Elda Lila Lewy sebagai Penerima Kredit, tertanggal 4 Oktober 2013 (diberi tanda TI-7);-----
7. Foto copy Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (13) BKM/PK/2013/052 antara Gunawan Ihwanto sebagai Bank dan Elda Lila Lewy sebagai Penerima Kredit, tertanggal 27 November 2018 (diberi tanda TI-8);----
8. Foto copy Perjanjian Kredit No. BKM/PK/2013/054 antara Bambang Setyatmojo sebagai Bank dan Elda Lila Lewy sebagai Penerima Kredit, tertanggal 4 Oktober 2013 (diberi tanda TI-9);-----
9. Foto copy Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (7) BKM/PK/2013/054 antara Gunawan Ihwanto sebagai Bank dan Elda Lila Lewy sebagai Penerima Kredit, tertanggal 27 November 2018 (diberi tanda TI-10);-----
10. Foto copy Perjanjian Kredit No. BKM/PK/2014/014 antara Bambang Setyatmojo sebagai Bank dan Elda Lila Lewy sebagai Penerima Kredit, tertanggal 11 Juli 2014 (diberi tanda TI-11);-----
11. Foto copy Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (4) BKM/PK/2014/014 antara Saridatun sebagai Bank dan Elda Lila Lewy sebagai Penerima Kredit, tertanggal 25 Mei 2018 (diberi tanda TI-12);-----
12. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 4459/2008, tertanggal 15 Agustus 2008 (diberi tanda TI-13);-----

Halaman 81 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 4136/2009, tertanggal 3 November 2009 (diberi tanda TI-14);-----
14. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 5160/2011, tertanggal 18 Agustus 2011 (diberi tanda TI-15);-----
15. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 741/2013, tertanggal 31 Januari (diberi tanda TI-16);-----
16. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 4849/2008, tertanggal 26 Agustus 2008 (diberi tanda TI-17);-----
17. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 4247/2009, tertanggal 10 November 2009 (diberi tanda TI-18);-----
18. Foto copy Hak Tanggungan No. 5085/2011, tertanggal 16 Agustus 2011 (diberi tanda TI-19);-----
19. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 1014/2013, tertanggal 11 Februari 2013 (diberi tanda TI-20);-----
20. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 4460/2008, tertanggal 19 Agustus 2008 (diberi tanda TI-21);-----
21. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 4176.2009, tertanggal 5 November 2009 (diberi tanda TI-22);-----
22. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 5084/2011, tertanggal 16 Agustus 2011 (diberi tanda TI-23);-----
23. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 736/2013, tertanggal 29 Januari 2013 (diberi tanda TI-24);-----
24. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 9981/2013, tertanggal 16 Desember 2013 (diberi tanda TI-25);-----
25. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 03747/2017, tertanggal 31 Juli 2017 (diberi tanda TI-26);-----
26. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 10090/2013, tertanggal 19 Desember 2013 (diberi tanda TI-27);-----
27. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 03748/2017, tertanggal 31 Juli 2017 (diberi tanda TI-28);-----
28. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 2383/2014, tertanggal 10 April 2014 (diberi tanda TI-29);-----
29. Foto copy Sertifikat Jaminan Fidusia No. W10.00018029.AH.05.01 Tahun 2015, tertanggal 19 Januari 2015 (diberi tanda TI-31);-----

Halaman 82 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Foto copy Sertifikat Jaminan Fidusia No. W10.00035412.AH.05.01 Tahun 2014, tertanggal 22 Januari 2014 (diberi tanda TI-32);-----

31. Foto copy Surat Perihal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (Somasi I) No. WJY/5/110, tertanggal 11 Februari 2019 (diberi tanda TI-33);-----

32. Foto copy Surat Perihal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (Somasi II) No. WJY/5/516, tertanggal 16 April 2019 (diberi tanda TI-34);-----

33. Foto copy Surat Perihal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (Somasi III) No. WJY/5/612, tertanggal 29 April 2019 (diberi tanda TI-35);-----

Menimbang, bahwa bukti bertanda TI-1, TI-2, TI-3, TI-4, TI-5, TI-7, TI-8 TI-9, TI-10, TI-11, TI-12, TI-13, TI-14, TI-15, TI-16, TI-17, TI-18, TI-19, TI-20, TI-21, TI-22, TI-23, TI-24, TI-25, TI-26, TI-27, TI-28, TI-34, dan TI-35 berupa foto copy dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, maka dengan demikian bukti tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti yang punya nilai hukum dalam perkara aquo, sedangkan bukti bertanda TI-29, T-30, T-31, T-32, dan T-33 berupa foto copy dan tidak ada aslinya, maka bukti tersebut harus dikesampingkan;-----

Menimbang, bahwa Terlawan I tidak mengajukan saksi di persidangan;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Terlawan II mengajukan bukti-bukti surat di persidangan berupa foto copy surat-surat yang terdiri atas :-----

1. Foto copy Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. WJY/5/1359 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Negara Indonesia (BNI) kepada Kepala KPKNL Jakarta III, tertanggal 1 Oktober 2019 (diberi tanda TII-1);-----

2. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 180/2008, tertanggal 22 Juli 2008 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 4459/2008, tertanggal 15 Agustus 2008 (diberi tanda TII-2A);-----

3. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 181/2008, tertanggal 22 Juli 2008 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 4849/2008, tertanggal 26 Agustus 2008 (diberi tanda TII-2B);-----

4. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 179/2008, tertanggal 22 Juli 2008 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 4460/2008, tertanggal 19 Agustus 2008 (diberi tanda TII-2C);-----

Halaman 83 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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

5. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 37/2014, tertanggal 19 Februari 2014 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2383/2014, tertanggal 10 April 2014 (diberi tanda TII-2D);-----
6. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 200/2013, tertanggal 4 November 2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 9981/2013, tertanggal 16 Desember 2013 (diberi tanda TII-2E);-----
7. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 201/2013, tertanggal 4 November 2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 10090/2013, tertanggal 19 Desember 2013 (diberi tanda TII-2F);-----
8. Foto copy Surat Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (Somasi 1) No. WJY/5/110, tertanggal 11 Februari 2019 (diberi tanda TII-3A);-----
9. Foto copy Surat Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (Somasi 2) No. WJY/5/516, tertanggal 16 April 2019 (diberi tanda TII-3B);-----
10. Foto copy Surat Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (Somasi 3) No. WJY/5/612, tertanggal 29 April 2019 (diberi tanda TII-3C);-----
11. Foto copy Surat Pemberitahuan Lelang No. WJY/5/096, No. WJY/5/097, No. WJY/5/097, No. WJY/5/098, No. WJY/5/099, tertanggal 30 Januari 2020, serta Surat Pemberitahuan Lelang No. RMV/512/050 (diberi tanda TII-3D);-----
12. Foto copy Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-3401/WKN.07/KNL.03/2019, tertanggal 5 Desember 2019 (diberi tanda TII-4);-----
13. Foto copy Surat Penetapan Nilai Limit Lelang No. WJY/5/1871, tertanggal 1 Oktober 2019 (diberi tanda TII-5);-----
14. Foto copy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Fidusia, tertanggal 8 Januari 2020 (diberi tanda TII-6A);-----
15. Foto copy Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Terbit, tertanggal 23 Januari 2020 (diberi tanda TII-6B);-----
16. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 44 s/d 52/SKPT/2020, tertanggal 23 Januari 2020 (diberi tanda TII-7);-----
17. Foto copy Risalah Lelang No. 46/27/2020, tertanggal 6 Februari 2020 (diberi tanda TII-8);-----

Menimbang, bahwa bukti bertanda TII-1, TII-3A, TII-3B, TII-3C, TII-3D, TII-4, TII-5, TII-6A, TII-6B, TII-7, dan TII-8 berupa foto copy dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, serta telah pula dibubuhi materai secukupnya,
Halaman 84 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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

maka dengan demikian bukti tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti yang punya nilai hukum dalam perkara aquo, sedangkan bukti bertanda TII-2A, TII-2B, TII-C, TII-2D, TII-2E dan TII-2F berupa foto copy dan tidak ada aslinya, maka bukti tersebut harus dikesampingkan;-----

Menimbang, bahwa Terlawan II tidak mengajukan saksi di persidangan;---

Menimbang, bahwa Pelawan, Terlawan I serta Terlawan II masing-masing mengajukan kesimpulan tertanggal 6 Mei 2021;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang tertera dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini dan selanjutnya mohon putusan pengadilan;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa menurut pasal 53 Rv : Jika ada suatu tuntutan provisional/provisi dan perkara tersebut siap diputus dalam pokok perkara maupun dalam provisi, maka terhadap hal itu Hakim menjatuhkan satu putusan;-----

Menimbang, bahwa Pelawan dalam gugatannya, memohon agar Pengadilan menetapkan “Memerintahkan kepada Terlawan I agar tidak mengambil langkah-langkah hukum apapun yang menyangkut pelaksanaan Lelang Jaminan terhadap keseluruhan objek sengketa” serta “Menyatakan menunda pelaksanaan lelang atas surat KPKNL No.s-3401/WKN.07/knl03/2019, tanggal 5 desember 2019 yang akan dilaksanakan lelang di KPKNL Jakarta III, pada hari Kamis, tanggal 6 Februari 2020 dengan putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap”;-

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Pelawan tersebut, Majelis Hakim berpendapat, bahwa tuntutan provisi tersebut sudah menyangkut pokok perkara yang harus memerlukan pembuktian, oleh karenanya tuntutan provisi Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima;-----

DALAM EKSEPSI

Halaman 85 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terlawan I mengajukan eksepsi kompetensi relatif dalam jawabannya dan telah ditolak sebagaimana dalam Putusan Sela No. 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks tertanggal 4 Maret 2021;-----

Menimbang, bahwa selain kompetensi relatif tersebut, Terlawan I juga mengajukan eksepsi kurang pihak (plurium litis consortium) dengan alasan pada pokoknya :-----

-
- Bahwa dalam Gugatan aquo, **PELAWAN** dengan tegas menyebutkan salah satu Obyek Sengketa Gugatan Aquo adalah sebagai berikut :-----
 - a. Sebidang tanah berikut bangunan Kantor dan Gudang yang akan berdiri di atasnya terletak di Jl.Vika Mas Timur Raya Blok A-II No. 29 Komplek Villa Kapuk Mas Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara dengan bukti kepemilikan berupa SHGB No. 10194 tanggal 17 Oktober 2006;-----
 - b. Sebidang tanah berikut bangunan kantor dan gudang yang akan berdiri di atasnya terletak di Jl.Vika Mas Timur Raya Blok A-II No. 30 Komplek Villa Kapuk Mas Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 6166 tanggal 18/01/2007 an. Ny. Elda Lila Lewy;-----
- Bahwa terhadap Obyek Sengketa sebagaimana dalil butir 5 diatas tidak lagi berada dalam penguasaan TERLAWAN I dimana telah dilakukan penjualan dibawah tangan pada bulan Mei 2018 yaitu sebelum PELAWAN mengajukan Gugatan aquo;-----
- Bahwa untuk membuat terang dan jelas peristiwa hukum yang terjadi maka sudah sewajarnya dan sepatutnya pihak-pihak yang berkepentingan dalam peristiwa hukum tersebut ditarik menjadi pihak dalam perkara dhi. mengingat Obyek Sengketa sebagaimana dalil butir 5 tidak lagi berada dalam penguasaan TERLAWAN I dan telah beralih kepemilikannya maka sudah sepatutnya dan sewajarnya pemilik saat ini dari Obyek Sengketa sebagaimana dalil butir 5 diatas diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan aquo;-----
- Bahwa kewajiban untuk diikutsertakannya pemilik saat ini dari Obyek Sengketa sebagaimana dalil butir 5 diatas sebagai pihak juga sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 938 K/Sip/1971 yang berbunyi, ” **Sepanjang masih ada hubungan hukum**

Halaman 86 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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)



antara subyek hukum dengan obyek sengketa tanah a quo, harus diikuti sertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, guna kejelasan dalam permasalahan”;-----

- Bahwa dengan demikian tindakan PELAWAN yang tidak mengikutsertakan pemilik saat ini dari Obyek Sengketa sebagaimana dalil butir 5 diatas menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak dan sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung No. 151. K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 dan dipertegas kembali oleh Mahkamah Agung dalam putusannya No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 08 Juni 1976 yang berbunyi, *”Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat”* maka sudah sepatutnya gugatan **PELAWAN** tidak dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa Terlawan I juga mengajukan eksepsi terhadap gugatan Pelawan tidak jelas (exceptio obscur libel) dengan alasan pada pokoknya :-----

-
- Bahwa selain itu PELAWAN dalam dalilnya butir 16 sampai dengan 18 yang menyatakan bahwa Gugatan perlawanan dibuat masih dalam tempo waktu dengan dasar bahwa lelang eksekusi baru akan dilaksanakan pada tanggal 06 Februari 2020 merupakan salah satu bukti ketidakjelasan yang dibuat PELAWAN dalam menyusun dalil-dalilnya yang mana terbukti bahwa terhadap asset yang disebutkan menjadi Obyek Sengketa telah tidak lagi berada dalam penguasaan TERLAWAN I dan tentunya sudah tidak lagi dapat dilakukan eksekusi lelangnya;-----
- Bahwa namun demikian PELAWAN dalam Gugatan aquo tetap memintakan untuk dilakukannya penundaan lelang eksekusi atas asset-asset dimaksud dengan demikian Gugatan aquo disusun tidak berdasarkan fakta hukum yang ada;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Terlawan II juga mengajukan eksepsi terhadap gugatan Pelawan sebagai berikut :-----

1. Terlawan II tidak terkait dengan pokok permasalahan gugatan;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Eksepsi Pelawan tidak memiliki legal standing dengan alasan karena gugatan diajukan oleh debitur yang berkewajiban untuk melunasi hutangnya dan tidak mempunyai hak terhadap Terlawan I, maka gugatan diajukan oleh pihak yang tidak berhak, sehingga gugatan harus ditolak atau tidak dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan I, Pelawan dalam repliknya memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa terkait dalil eksepsi kurang pihak (plurium litis consortium) yang dimohonkan Terlawan I, menurut hemat Pelawan, dalil tersebut adalah hal yang mengada-ada, dikarenakan sesuai dengan kronologi yang telah Pelawan uraikan dalam bantahan perlawanan, bahwa antara Pelawan dan Terlawan I jelas memiliki korelasi terkait gugatan bantahan tersebut, dikarenakan bahwa awal timbul sengketa bersumber dari perjanjian antara Pelawan dengan Terlawan I, jadi sudah sepatutnya eksepsi kurang pihak dari Terlawan I harus dikesampingkan ataupun ditolak;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan II, Pelawan dalam repliknya memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa Terlawan II telah menerima dan melaksanakan proses lelang yang dimohonkan Terlawan I, maka tidak beralasan dan keliru apabila dalam perkara aquo menganggap melibatkan Terlawan II *error in persona*, dengan demikian Terlawan II memiliki hubungan hukum terhadap Pelawan;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan I dan Terlawan II serta tanggapan Pelawan terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dalil-dalil gugatan Pelawan serta dalil-dalil jawaban Terlawan I dan Terlawan II, ternyata para pihak berperkara mengakui :
 1. Objek sengketa 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan pabrik, kantor, dan gudang 3 (tiga) lantai yang terletak di Komp. Duta Muara Indah Blok CC No. 18-18A, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 5087 tanggal 26 Agustus 2003 dan SHM No. 5088 tanggal 26 Agustus 2003 keduanya an. Fran Dikdo;-----
 2. Objek sengketa 3 (tiga) bidang tanah berikut bangunan rumah tinggal 3 (tiga) lantai terletak di Jl. Vikamas Timur Raya Blok A-I No. 5 dan 13, Kel. Halaman 88 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2635 tanggal 22 Nopember 1989, SHM No. 2880 tanggal 04 Februari 1991, dan SHM No. 2881 tanggal 04 Februari 1991 ketiganya an. Fran Dikdo;-----

3. Objek sengketa sebidang tanah berikut bangunan kantor dan gudang yang akan berdiri di atasnya terletak di Jl. Vika Mas Timur Raya Blok A- II No. 29 Komplek Villa Kapuk Mas, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, sesuai SHGB No. 10194 tanggal 17 Oktober 2006, an. Fran Dikdo;-----

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa tersebut diatas, pemiliknya adalah Fran Dikdo, maka Sdr. Fran Dikdo sangat berkepentingan langsung dalam perkara aquo, oleh karenanya harus diikutsertakan sebagai pihak perkara aquo;---

Menimbang, bahwa karena ada pihak yang seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo, tetapi tidak diikutsertakan sebagai pihak, maka gugatan Pelawan harus dinyatakan kurang pihak (plurium litis consortium), dengan demikian eksepsi Terlawan I tentang gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) patut dikabulkan (vide Putusan MA No.1125K/Pdt/1984);-----

Menimbang, bahwa karena eksepsi Terlawan I tentang gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) telah dikabulkan, maka eksepsi lainnya tidak perlu lagi dipertimbangkan;-----

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pelawan sebagaimana tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa karena eksepsi Terlawan I tentang gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) telah dikabulkan, maka gugatan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklaard);-----

Menimbang, bahwa karena gugatan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklaard), maka Pelawan harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah perkara dan harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini;-----

Halaman 89 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks

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

Memperhatikan pasal 53 Rv Jo. pasal 136 HIR, serta ketentuan hukum perdata lainnya yang bersangkutan dengan perkara aquo;-----

MENGADILI

DALAM PROVISI

Menyatakan gugatan provisi Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklaard);-----

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Terlawan I;-----
2. Menyatakan gugatan Pelawan kurang pihak (plurium litis consortium);-----

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklaard);-----
-
2. Menghukum Pelawan untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 4.379.000,- (empat juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu enam ratus rupiah);-----

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi pada hari Senin, tanggal 24 Mei 2021 oleh **Rakhman Rajagukguk, S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **Syakilah, S.H., M.H.**, dan **Slamet Setio Utomo, S.H.**, masing-masing Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 27 Mei 2021 juga oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh **Mei Iriantini, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Pelawan dan Kuasa Hukum Terlawan I, tidak dihadiri Terlawan II dan Terlawan III ;-----

Hakim – Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Halaman 90 dari 87 Putusan Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN.Bks



Syakilah, S.H., M.H.

Rakhman Rajagukguk, S.H., M.Hum.

Slamet Setio Utomo, S.H.

Panitera Pengganti

Mei Iriantini, S.H., M.H.

Perincian Biaya:

Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
Biaya Proses	: Rp. 75.000,-
Biaya Penggandaan	: Rp. 102.000,-
Panggilan	: Rp. 3.979.000,-
PNBP	: Rp. 40.000,-
Biaya POS	: Rp. 133.000,-
Redaksi	: Rp. 10.000,-
<u>Meterai</u>	<u>: Rp. 10.000,-</u>
Jumlah	: Rp. 4.379.000,- (empat juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);