



SALINAN/GROSSE

RISALAH LELANG

NOMOR : 419/29/2023

TANGGAL : 3 Agustus 2023

PEJABAT LELANG : Ilman Kurniawan Syaray, S.S.T.

PENJUAL : PT. Bank CTBC Indonesia

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG
JAKARTA V

Lembar Pertama
Pejabat Lelang

Ttd.

Ilman Kurniawan Syaray, S.S.T.
NIP 19850603 200710 1 001

GROSSE
RISALAH LELANG
Nomor 419/29/2023

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

-----Pada hari ini Kamis tanggal tiga bulan Agustus tahun dua ribu dua puluh tiga (03-08-2023), dimulai pukul sepuluh lebih sepuluh menit (10:10) Waktu Server aplikasi lelang melalui internet sesuai Waktu Indonesia Barat oleh saya: -----

--- Ilman Kurniawan Syaray, Sarjana Sains Terapan, NIP 19850603 200710 1 001 ---
Pejabat Lelang Kelas I yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 121/KM.6/2019 tanggal 15 Mei 2019, berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V berdasarkan Surat Tugas Nomor ST-999/KNL.0705/2023 tanggal 05 Juli 2023, dengan dihadiri para saksi yang akan disebut pada bagian kaki Risalah Lelang ini dilaksanakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V, Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun No.10, Jakarta Pusat. -----

-----Pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan Hendrik Komandangi, Small Business Group Head PT Bank CTBC Indonesia, berkedudukan di Jakarta, sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor L.448/BMP/V/2023/RU-CCG tanggal 19 Mei 2023, yang telah ditetapkan jadwal lelangnya sesuai Surat Penetapan Lelang Nomor S-1411/KNL.0705/2023 tanggal 22 Juni 2023, yang dalam hal ini berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan sesuai dengan Perjanjian Fasilitas Kredit Nomor 64 tanggal 28 Juli 2020, Sertipikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 01334/2020 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 56 tanggal 7 Agustus 2020. -----

-----Dalam pelaksanaan lelang ini Saudara: -----
Anton Yulianto bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT. Bank CTBC Indonesia berdasarkan Surat Tugas Nomor L.453/SK/HK/V/2023 tanggal 19 Mei 2023, melaksanakan penjualan secara lelang dengan perantara KPKNL Jakarta V.

-----Barang tidak bergerak dilelang apa adanya berupa: -----
1 (satu) bidang tanah, SHGB No. 167/Kebon Kosong Lt. 113 m2 an. Ponirin Johan berikut bangunan Rumah Tinggal dan Segala sesuatu Yang Berdiri diatasnya terletak di Jl. Komplek Angkasa Pura Blok Q/16 Rt.014/06, Kel. Kebon Kosong, Kec. Kemayoran, Kotamadya Jakarta Pusat, Prop. Daerah Khusus Ibukota Jakarta -----
yang berdasarkan SKT/SKPT Nomor 16867/2023 tanggal 06 Juli 2023 terdapat catatan dalam Buku Tanah pada kantor pertanahan setempat sebagai berikut: -----

- Dibebeani Hak Tanggungan 01334/2020 Peringkat I di PT. Bank CTBC Indonesia ---
- Bidang tanah ini tidak terdapat blokir -----
- Sertipikat ini tidak terdapat sita -----
- Bidang tanah ini tidak terdapat riwayat kasus -----

Nilai Limit.../Lembar Kedua

Lembar kedua dari Risalah Lelang Nomor : 419/29/2023 tanggal 3 Agustus 2023
Pejabat Lelang

Ttd.

Ilman Kurniawan Syaray, S.S.T.
NIP 19850603 200710 1 001

Nilai Limit : Rp950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) -----

-----Pihak kreditor telah memberikan surat peringatan kepada debitor untuk menyelesaikan kewajibannya, namun debitor tetap tidak menyelesaikan kewajibannya maka dilanjutkan dengan lelang terhadap barang tersebut diatas. -----

-----Pelelangan ini telah diberitahukan kepada debitor oleh penjual dengan Surat Nomor L.478/VII/2023/RU-CCG tanggal 20 Juli 2023, nomor L.479/VII/2023/RU-CCG tanggal 20 Juli 2023 dan nomor L.480/VII/2023/RU-CCG tanggal 20 Juli 2023. -----

-----Pelelangan ini telah diumumkan oleh Penjual melalui pengumuman tempel/selebaran tanggal 05 Juli 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Koran Jakarta tanggal 20 Juli 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. -----

-----Hasil bersih lelang ini disetorkan kepada Penjual. -----

-----Penjualan lelang ini dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jls. Peraturan Menteri Keuangan dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara terkait Lelang. -----

-----Barang tersebut akan ditawarkan dan disahkan penjualannya oleh saya Pejabat Lelang, berdasarkan Nilai Limit dari Penjual. -----

-----Peserta lelang dapat mengajukan penawaran dalam lelang ini setelah menunjukkan identitas diri dan menyetorkan uang jaminan penawaran lelang/menyerahkan garansi bank jaminan penawaran lelang, sesuai Pengumuman Lelang, dengan ketentuan: -----

1. Dalam hal Jaminan Penawaran Lelang berupa uang, berlaku ketentuan sebagai berikut: -----

---a. uang jaminan dari peserta lelang yang disahkan sebagai Pembeli akan diperhitungkan dengan pelunasan kewajiban pembayaran lelang; -----

---b. uang jaminan dari peserta lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan apapun, di luar mekanisme perbankan; -----

---c. uang jaminan akan disetorkan ke Kas Negara sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan, jika Pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan. -----

2. Dalam hal Jaminan penawaran lelang berupa garansi bank, berlaku ketentuan sebagai berikut: -----

---a. garansi bank dikembalikan kepada peserta lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli; -----

---b. garansi bank dikembalikan kepada Pembeli setelah yang bersangkutan melunasi kewajiban pembayaran lelang; -----

---c. hasil klaim garansi bank disetorkan ke Kas Negara sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan, jika Pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan. -----

-----Penawaran lelang dilakukan secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet cara tertutup (closed bidding) pada aplikasi lelang melalui internet. ---

-----Dalam Hal penawaran lelang dilakukan dengan kehadiran peserta secara lisan, maka: -----

1. Penawaran harga dilakukan secara naik-naik/turun untuk mencapai harga tertinggi. -----

2. Besaran kelipatan ditentukan oleh Pejabat Lelang. -----

-----Dalam Hal.../Lembar Ketiga

Lembar ketiga dari Risalah Lelang Nomor : 419/29/2023 tanggal 3 Agustus 2023
Pejabat Lelang

Ttd.

Ilman Kurniawan Syaray, S.S.T.
NIP 19850603 200710 1 001

-----Dalam Hal penawaran lelang dilakukan dengan dan/atau tanpa kehadiran peserta secara tertulis dengan menggunakan formulir surat penawaran, maka: -----

1. Surat Penawaran harus ditulis dalam bahasa Indonesia dengan angka Arab dan huruf latin dan bermeterai cukup serta ditandatangani oleh penawar. -----
2. Surat penawaran diserahkan kepada Pejabat Lelang dalam amplop tertutup, dimasukan ke dalam kotak yang tersedia, atau dikirim melalui pos tercatat kepada alamat tromol pos yang telah ditentukan. -----
3. Ketentuan dan syarat yang ditetapkan dalam surat penawaran mengikat bagi peserta lelang yang mengajukan penawaran. -----

-----Dalam Hal penawaran lelang dilakukan tanpa kehadiran melalui internet, maka: --

1. penawaran lelang dilakukan secara tertutup atau terbuka dengan menggunakan aplikasi lelang melalui internet. -----
2. Peserta lelang yang mengajukan penawaran, telah menyetujui Syarat dan Ketentuan Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Melalui internet yang tercantum dalam aplikasi lelang melalui internet. -----
3. Ketentuan dan syarat yang ditetapkan dalam penawaran lelang mengikat bagi peserta lelang yang mengajukan penawaran. -----

-----Dalam hal lelang secara inklusif, harga penawaran yang diajukan oleh peserta lelang sudah termasuk Bea Lelang. Dalam hal lelang secara eksklusif, harga penawaran yang diajukan oleh peserta lelang belum termasuk Bea Lelang. -----

-----Dalam hal terdapat beberapa peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi secara lisan semakin meningkat, menurun, atau tertulis dengan nilai yang sama dan mencapai atau melampaui Nilai Limit, Pejabat Lelang berhak menentukan Pemenang Lelang dengan cara: -----

1. melakukan penawaran lanjutan hanya terhadap peserta lelang yang mengajukan penawaran sama, yang dilakukan secara lisan (naik-naik) atau tertulis berdasarkan persetujuan peserta lelang bersangkutan; atau. -----
2. apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 tidak dapat dilaksanakan, melakukan penetapan salah satu di antara peserta lelang yang mengajukan penawaran sama dengan melakukan pengundian. -----

-----Dalam hal terdapat beberapa peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dengan nilai yang sama melalui internet, melalui email, dan/atau melalui tromol pos, Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang penawarannya diterima lebih dulu sebagai Pembeli -----

-----Dalam hal dilakukan penawaran secara bersamaan, dan terdapat penawaran tertinggi dengan nilai yang sama antara Peserta Lelang yang mengajukan penawaran melalui internet cara tertutup (closed bidding), melalui email, dan/atau melalui tromol pos dengan Peserta Lelang yang mengajukan penawaran secara tertulis dengan kehadiran, Pejabat Lelang berhak mengesahkan Pembeli dengan cara melakukan pengundian di antara Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama tersebut. -----

-----Dalam hal terjadi gangguan teknis dalam pelaksanaan lelang tanpa kehadiran melalui internet cara tertutup (closed bidding) berlaku ketentuan sebagai berikut: -----

1. Apabila gangguan teknis terjadi sebelum lelang dimulai yang mengakibatkan aplikasi lelang melalui internet tidak dapat beroperasi hingga berakhir jam kerja pada hari pelaksanaan lelang, maka lelang dibatalkan oleh Pejabat Lelang. -----
2. Apabila gangguan teknis terjadi setelah lelang dimulai dan aplikasi lelang melalui internet beroperasi kembali sebelum jam kerja berakhir pada hari pelaksanaan

lelang, maka.../Lembar Keempat

Lembar keempat dari Risalah Lelang Nomor : 419/29/2023 tanggal 3 Agustus 2023
Pejabat Lelang

Ttd.

Ilman Kurniawan Syaray, S.S.T.
NIP 19850603 200710 1 001

lelang, maka penawaran tertinggi yang masuk ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. -----

-----Dalam hal terjadi gangguan teknis dalam pelaksanaan lelang tanpa kehadiran melalui internet cara terbuka (open bidding) berlaku ketentuan sebagai berikut: -----

1. Apabila gangguan teknis terjadi sebelum lelang dimulai yang mengakibatkan aplikasi lelang melalui internet tidak dapat beroperasi hingga berakhir jam kerja pada hari pelaksanaan lelang, maka lelang dibatalkan oleh Pejabat Lelang. -----
2. Apabila gangguan teknis terjadi sebelum lelang dimulai namun aplikasi lelang melalui internet beroperasi kembali sebelum jam kerja berakhir pada hari pelaksanaan lelang, maka lelang dimulai oleh Pejabat Lelang dengan jangka waktu penawaran paling kurang 2 (dua) jam. -----

-----Dalam hal terjadi gangguan teknis dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan secara bersamaan antara lelang dengan kehadiran peserta dan lelang tanpa kehadiran peserta yang menyebabkan lelang tanpa kehadiran peserta tidak dapat dilakukan, lelang dengan kehadiran peserta tetap sah dan mengikat. -----

-----Peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dan telah mencapai atau melampaui Nilai Limit yang ditetapkan oleh Penjual, disahkan sebagai Pembeli oleh saya Pejabat Lelang pada saat pelaksanaan lelang hari ini juga. -----

-----Bea Lelang dalam pelaksanaan lelang ini dipungut sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Keuangan. -----

-----Dalam hal pelaksanaan lelang dengan kehadiran peserta lelang, peserta lelang atau kuasanya yang sah "hadir" pada waktu pelaksanaan lelang. -----

-----Dalam hal pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta lelang, peserta lelang atau kuasanya yang sah "tidak perlu hadir" pada waktu pelaksanaan lelang. -----

-----Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli dilakukan secara tunai paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. -----

-----Pembayaran dengan cek/giro hanya dapat diterima dan dianggap sah sebagai pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli, jika cek/giro tersebut dikeluarkan oleh bank anggota kliring, dananya mencukupi dan dapat diuangkan. -----

-----Peserta lelang yang telah disahkan sebagai Pembeli bertanggung jawab sepenuhnya dalam pelunasan kewajiban pembayaran lelang dan biaya-biaya resmi lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan pada lelang ini walaupun dalam penawarannya itu ia bertindak selaku kuasa dari seseorang, perusahaan atau badan hukum. -----

-----Dengan mengajukan penawaran pada lelang ini, peserta lelang wajib mematuhi dan menundukkan diri pada syarat dan ketentuan lelang sebagaimana tertuang dalam risalah lelang ini, syarat dan ketentuan lelang yang ditempel pada papan pengumuman, syarat dan ketentuan pada pengumuman lelang, syarat dan ketentuan lelang yang ditayangkan pada aplikasi lelang melalui internet, dan syarat dan ketentuan yang tercantum pada formulir penawaran. -----

-----Pembeli yang tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan (Pembeli Wanprestasi), maka pada hari kerja berikutnya pengesahannya sebagai Pembeli dibatalkan secara tertulis oleh Pejabat Lelang, tanpa mengindahkan ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan dapat dituntut ganti rugi oleh Penjual. -----

-----Pembeli tidak diperkenankan mengambil/menguasai Barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang. Apabila Pembeli melanggar

Lembar kelima dari Risalah Lelang Nomor : 419/29/2023 tanggal 3 Agustus 2023
Pejabat Lelang

Ttd.

Ilman Kurniawan Syaray, S.S.T.
NIP 19850603 200710 1 001

ketentuan ini maka dianggap telah melakukan suatu tindak kejahatan yang dapat dituntut oleh penegak hukum. -----

-----Barang yang telah terjual pada lelang ini menjadi hak dan tanggungan Pembeli dan harus dengan segera mengurus Barang tersebut. -----

-----Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dipungut berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. -----

-----Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dipungut berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. -----

-----Biaya balik nama barang, tunggakan pajak berikut denda-dendanya serta biaya lainnya sesuai ketentuan, menjadi tanggung jawab sepenuhnya Pembeli. -----

-----Pembeli akan diberikan kutipan risalah lelang untuk kepentingan balik nama setelah menunjukkan kuitansi pelunasan pembayaran lelang. Apabila yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan harus disertai dengan menunjukkan asli Surat Setoran BPHTB. -----

-----Apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pembeli. Apabila pengosongan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dapat meminta penetapan Ketua Pengadilan setempat untuk pengosongannya. -----

-----Jika Pembeli tidak mendapatkan izin dari instansi pemberi izin untuk membeli barang yang dilelang sehingga jual beli ini menjadi batal, maka ia dengan ini oleh Penjual diberi kuasa penuh yang tidak dapat ditarik kembali dengan hak untuk memindahkan kuasa itu untuk mengalihkan barang itu kepada pihak lain atas nama Penjual dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa dan jika ada menerima uang ganti kerugian yang menjadi hak sepenuhnya dari Pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada Penjual tersebut diatas tidak dapat ditarik kembali oleh Pembeli. -----

-----Pejabat Lelang Kelas I/KPKNL tidak menanggung kebenaran keterangan-keterangan yang diberikan secara lisan pada waktu penjualan tentang keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas barang yang dilelang tersebut, seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa-menyewa sepenuhnya menjadi risiko Pembeli. -----

-----Penawar/Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya. Apabila terdapat kekurangan/kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka Penawar/Pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga. -----

-----Untuk segala hal yang berhubungan dengan atau diakibatkan oleh pembelian dalam lelang ini, para Pembeli dianggap telah memilih tempat kedudukan umum yang tetap dan tidak dapat diubah pada KPKNL Jakarta V. -----

-----Khusus untuk pembelian dalam lelang ini sepanjang tidak ditentukan dalam Risalah Lelang ini, maka Penawar/Pembeli tunduk pada hukum perdata dan hukum dagang yang berlaku di Indonesia. -----

-----Segala perselisihan yang timbul pada saat pelaksanaan lelang ini diselesaikan dan diputuskan pada hari ini juga oleh saya Pejabat Lelang. -----

Lembar keenam dari Risalah Lelang Nomor : 419/29/2023 tanggal 3 Agustus 2023
Pejabat Lelang

Ttd.

Ilman Kurniawan Syaray, S.S.T.
NIP 19850603 200710 1 001

-----Semua dokumen yang disebutkan dalam Risalah Lelang ini dilampirkan dan dijilid/dijahit dalam minuta risalah lelang ini. -----

-----Sesudah apa yang diuraikan di atas ini ditayangkan, maka penjualan lelang ini dimulai. -----

-----Banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah dalam pelaksanaan lelang ini berjumlah satu penawaran, dan tercapai penawaran tertinggi. Oleh karena penawaran tertinggi untuk barang tersebut telah mencapai/melampaui Nilai Limit dan disetujui Penjual, maka penawar tertinggi disahkan sebagai Pembeli pada pelaksanaan lelang ini. -----

-----Uraian barang, harga penawaran, dan nama serta alamat penawar tertinggi yang ditunjuk sebagai pembeli diuraikan berikut ini: -----

Barang yang laku/terjual: -----

1 (satu) bidang tanah, SHGB No. 167/Kebon Kosong Lt. 113 m2 an. Ponirin Johan berikut bangunan Rumah Tinggal dan Segala sesuatu Yang Berdiri diatasnya terletak di Jl. Komplek Angkasa Pura Blok Q/16 Rt.014/06, Kel. Kebon Kosong, Kec. Kemayoran, Kotamadya Jakarta Pusat, Prop. Daerah Khusus Ibukota Jakarta -----

Harga Lelang ----- : Rp950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) --

Pembeli ----- : Henry Halim, NIK 3175020903840005, Karyawan Swasta,

----- beralamat di Jalan Pratama IV no.24 RT/RW 015/004

----- Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung, Kota Jakarta Timur,

----- Provinsi DKI Jakarta -----

Lembar terakhir dari Risalah Lelang Nomor : 419/29/2023 tanggal 3 Agustus 2023

Banyaknya barang yang dilelang: 1 (satu) -----

Banyaknya barang yang laku/terjual: 1 (satu) -----

Jumlah harga barang yang laku/telah terjual: Rp950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) -----

Jumlah harga barang yang tidak laku: Rp0,00 (nol rupiah) -----

Jumlah harga barang yang ditahan: -----

Banyaknya lampiran sebelum Risalah Lelang ditutup: 15 (lima belas) -----

Dibuat dengan tidak ada coretan, tidak ada tambahan, tidak ada perubahan. -----

Penjual

Pembeli

Pejabat Lelang

Ttd.

Ttd.

Ttd.

Anton Yulianto

Henry Halim

Ilman Kurniawan Syaray,
S.S.T.
NIP 19850603 200710 1 001

Saksi II

Saksi I

Ttd.

Ttd.

Endang Sujana

Arief Ar Rosyid

Diberikan sebagai Grosse untuk Henry Halim

Tanggal: 30 OCT 2023

Kepala KPKNL Jakarta V



Partoto

NIP 19680323 198803 1 004