



**PUTUSAN**  
**Nomor 204/PDT/2021/PT DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

**HONG HAUW FUNG**, swasta, beralamat di Jalan Cimanuk No.2A-2B RT.008 RW.001, Kelurahan Cideng Kecamatan Gambir Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rediyanto Sitepu, SH., Advokat, beralamat di Jl. Telaga Sarangan V Blok VIII No. 296, Bumi Bekasi Baru, Kota Bekasi 17175, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat;

**L A W A N**

- 1. PT. BANK QNB INDONESIA,Tbk.**, berkedudukan di Jakarta Pusat, beralamat di QNB Tower, 18 Parc SCBD, Jl. Jend.Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan, telp.(021) 515-5155, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Prof.Dr. Suhandi Cahaya, SH.,MH.,MBA., dkk., para Advokat dan para Asisten Advokat yang berkantor pada Law Office Suhandi Cahaya & Partners, beralamat di Jl. Gajahmada No. 10 Lt. 2, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2020, selanjutnya disebut Terbanding semula Tergugat;
- 2. PT KOBALINDO**, (disebut juga : Balai Lelang PT KOBALINDO atau PT BALAI LELANG KOBALINDO), beralamat di Menara Global Lantai 21, Jl. Jend.Sudirman Kav. 27, Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
- 3. Kementerian Agraria dan Tata Ruang RI cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta cq Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat**, beralamat di Jl. Selaparang Blok B-15 Kav.8, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat, selanjutnya disebut Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
- 4. Kementerian Keuangan RI cq Direktorat Jenderal Kekayaan**

**Hal 1 Put.No.204/PDT/2021/PT.DKI**



**Negara cq Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) cq KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL) JAKARTA V**, Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10, Kelurahan Senen, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Harmani Sri Mumpuni, SH.,MH., dkk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Desember 2019, selanjutnya disebut Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 204/PDT/2021/PT.DKI. tanggal 18 Mei 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

#### DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya bertanggal 1 November 2019, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 1 November 2019, dalam register perkara Nomor: 685/PDT.G/2019/ PN.JKT.PST telah mengajukan gugatan dengan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa semula Penggugat adalah pengusaha yang bergerak di bidang konveksi pakaian jadi (grosir) dengan nama UD Konveksi Mandiri, berdasarkan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) No. 468/1.824.51 yang dikeluarkan oleh Suku Dinas Perindustrian dan Perdagangan Jakarta Utara pada tanggal 23 Maret 2005;
2. Bahwa selain memiliki Tanda Daftar Perusahaan dengan No. 09.03.3.52.08796 tertanggal 06 April 2010, dan Surat Keterangan Domisili Perusahaan No. 0422/1.824.4/2013 tertanggal 28 Maret 2013, Penggugat juga sudah terdaftar sebagai wajib pajak dengan Nomor Pokok Wajib Pajak No. 17.569.819.0-028.000;
3. Bahwa jelas Penggugat adalah pengusaha yang bereputasi sangat baik dan memiliki hubungan sangat luas, baik dengan mitra bisnis maupun dengan para pelanggan di kota-kota besar seperti di Jakarta, Bandung, Surabaya, Denpasar, Makassar, Palembang, Padang, bahkan sampai di luar negeri seperti di Nigeria, Afrika;

**Hal 2 Put.No.204/PDT/2021/PT.DKI**



4. Bahwa oleh karena reputasi dan jaringan bisnis yang cukup meyakinkan seperti diuraikan di atas, maka tidak mengherankan atas permohonan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat akhirnya menyetujui untuk memberikan fasilitas kredit dalam bentuk fasilitas pinjaman Fixed Loan (FL) kepada Penggugat sebagai Debitur sampai setinggi-tingginya sebesar Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah);
5. Bahwa sehubungan dengan persetujuan Tergugat untuk memberikan fasilitas kredit tersebut kepada Penggugat, maka pada tanggal 28 Oktober 2013 antara Penggugat sebagai debitur dan Tergugat sebagai kreditur telah membuat perjanjian dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana tertuang di dalam akta Perjanjian Kredit No. 87 tertanggal 28 Oktober 2013 yang dibuat di hadapan F.X. Budi Santoso Isbandi, S.H., Notaris Jakarta, selanjutnya disebut juga "akta Perjanjian Kredit No. 87 tertanggal 28 Oktober 2013";
6. Bahwa di dalam akta Perjanjian Kredit No. 87 tersebut ditentukan jangka waktu fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat dimulai sejak tanggal 28 Oktober 2013 dan akan berakhir pada tanggal 28 Oktober 2018;
7. Bahwa selain itu juga ditentukan bunga yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar 13% per tahun selain denda bunga sebesar 36% per tahun yaitu denda yang dikenakan kepada Penggugat apabila Penggugat lalai membayar jumlah uang yang terutang kepada Tergugat baik berupa jumlah pokok, bunga, biaya-biaya, atau jumlah yang lain pada tanggal pembayaran;
8. Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali atas jumlah uang yang terutang oleh Penggugat kepada Tergugat yang timbul berdasarkan akta Perjanjian Kredit No. 87 tersebut, maka Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat jaminan berupa pemberian Hak Tanggungan atas :  
Sebidang tanah Hak Milik No. 622/Cideng, seluas 186 m2 diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 09 Januari 1996 No. 44/1996, demikian menurut sertifikat (tanda bukti hak) atas tanah yang dikeluarkan pada tanggal 05 Mei 1997, terdaftar atas nama Genoviva Nukke Untari Hartono dan Aryanto Sumohartono, sekarang sudah atas nama Penggugat (Hong Hauw Fung), meliputi juga bangunan dan turutan-turutannya yang berdiri di atas bidang tanah tersebut, selanjutnya disebut juga "**tanah Hak Milik No. 622/Cideng**";

**Hal 3 Put.No.204/PDT/2021/PT.DKI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian seperti ternyata dari Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan F.X. Budi Santoso Isbandi, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Jakarta Pusat, tertanggal 28 Oktober 2013 No. 158/2013;

9. Bahwa berdasarkan informasi yang Penggugat peroleh dari Tergugat melalui suratnya tertanggal 07 Desember 2018 No. 375/SRT-SAMXII/2018 Perihal "Pemberitahuan Penjualan Objek Jaminan Secara Lelang", Penggugat baru mengetahui bahwa ternyata tanah Hak Milik No. 622/Cideng telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 5495/2013 tertanggal 15 April 2016;
10. Bahwa sehubungan dengan fasilitas kredit dalam bentuk fasilitas pinjaman Fixed Loan yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat berdasarkan akta Perjanjian Kredit No. 87 tersebut, maka pada tanggal 04 November 2015, menurut Tergugat, sesuai dengan suratnya yang ditujukan kepada Penggugat, yaitu surat tertanggal 04 November 2015 No. 042/SRT-CRR/XI/2015 tertanggal 04 November 2015 Perihal "Peringatan III dan terakhir", ternyata data pinjaman Penggugat per tanggal 04 November 2015 adalah sebagai berikut :

Jenis pinjaman	Fixed Loan	Total
Tunggakan	99 hari	
No. Rekening	1272 153413 300	
Jangka waktu	29-10-2013 s.d. 28-10-2018	
Outstanding	Rp2.598.105.073,00	
Tunggakan pokok		Rp202.577.525,00
Tunggakan bunga		Rp113.289.771,00
Denda keterlambatan		Rp15.175.141,00
<b>Total kewajiban</b>		<b>Rp331.052.437,00</b>

11. Bahwa sangat jelas, menurut surat Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat, yaitu surat tertanggal 04 November 2015 No. 042/SRT-CRR/XI/2015 tertanggal 04 November 2015 Perihal "Peringatan III dan terakhir", Tergugat telah secara tegas menyatakan bahwa "**total kewajiban**" Penggugat adalah sebesar Rp331.052.437,00 (tiga ratus tiga puluh satu juta lima puluh dua ribu empat ratus tiga puluh tujuh rupiah), yang berarti per tanggal 04 November 2015 Tergugat telah memberikan pembebasan kepada Penggugat untuk membayar outstanding (utang pokok) dalam jumlah sebesar Rp2.598.105.073,00 (dua miliar lima ratus sembilan puluh delapan juta seratus lima ribu tujuh puluh tiga rupiah), sehingga untuk selanjutnya total atau jumlah keseluruhan kewajiban yang masih harus

Hal 4 Put.No.204/PDT/2021/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diselesaikan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp331.052.437,00 (tiga ratus tiga puluh satu juta lima puluh dua ribu empat ratus tiga puluh tujuh rupiah), yang terdiri atas:

Tunggakan pokok	Rp 202.577.525,00
Tunggakan bunga	Rp 113.289.771,00
Denda keterlambatan	Rp 15.175.141,00
<b>Total kewajiban</b>	<b>Rp 331.052.437,00</b>

12. Bahwa selain pembebasan kewajiban Penggugat sebagaimana ditegaskan di dalam surat tertanggal 04 November 2015 No. 042/SRT-CRR/ XI/2015 tertanggal 04 November 2015 Perihal "Peringatan III dan terakhir", Tergugat juga telah menegaskan bahwa terhitung sejak tanggal 04 November 2015 Penggugat tidak akan dikenakan bunga, denda bunga, provisi, dan biaya administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 akta Perjanjian Kredit No. 87 tertanggal 28 Oktober 2013, tetapi hanya akan dikenakan kewajiban membayar "biaya hukum" jika permasalahan utang Penggugat ini diselesaikan oleh Tergugat melalui jalur hukum, hal ini sebagaimana dapat disimpulkan dari kata-kata yang tertera dengan jelas dalam suratnya tersebut yang berbunyi sebagai berikut :

Namun sekiranya saudara masih mengabaikan surat peringatan terakhir ini, maka dengan sangat terpaksa kami akan menempuh dan menyelesaikan permasalahan saudara tersebut melalui jalur hukum yang berlaku dengan segala biaya hukum yang timbul dalam penyelesaian permasalahan saudara tersebut menjadi beban dan tanggung jawab saudara dan apabila saudara telah melakukan pembayaran agar surat ini diabaikan.

13. Bahwa walaupun antara Penggugat dan Tergugat telah dicapai kesepakatan untuk melakukan pembebasan kewajiban-kewajiban Penggugat sebagaimana ternyata dari pengakuan dan penegasan Tergugat melalui suratnya tertanggal 04 November 2015 No. 042/SRT-CRR/ XI/2015 tertanggal 04 November 2015 Perihal "Peringatan III dan terakhir" tersebut, ternyata kemudian Tergugat mengingkari kesepakatan pembebasan kewajiban tersebut secara sepihak atau sewenang-wenang, dengan tetap mewajibkan kepada Penggugat untuk membayar kepada Tergugat berupa Tunggakan Pokok, Tunggakan Bunga dan Denda Keterlambatan dalam jumlah sesuai dengan yang tercantum di dalam surat-surat sebagai berikut :

Kewajiban	Surat 04-11-2015	Surat 15-10-2018	Surat 22-10-2018	Surat 02-11-2018	Surat 07-12-2018
Outstanding	2.598.105.073	2.588.105.073	2.588.105.073	2.588.105.073	2.588.105.073
Tunggakan pokok	202.577.525	2.431.344.526	2.431.344.526	2.588.105.073	-

Hal 5 Put.No.204/PDT/2021/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tunggakan Bunga	113.289.771	672.862.335	672.862.335	674.691.208	674.691.208
Denda	15.175.141	1.793.221.686	1.814.951.137	1.858.410.031	1.811.846.929
Keterlambatan					
Total	331.052.437	4.897.428.547	4.919.157.998	5.121.206.312	5.238.984.161
Kewajiban/Total Tunggakan					

14. Bahwa yang dimaksud dengan surat-surat tertanggal 15-10-2018, 22-10-2018, 02-11-2018 dan 07-12-2018 adalah surat-surat Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat sesuai dengan tanggal, nomor surat dan perihal sebagai berikut :

Tanggal	No. Surat	Perihal
15-10-2018	022/ SRTK-MKT/ TNAG/ X/ 2018	Surat Peringatan Pertama
22-10-2018	023/ SRTK-MKT/ TNAG/ X/ 2018	Surat Peringatan II (Kedua)
02-11-2018	024/ SRTK/ TNAG/ XI/ 2018	Peringatan III dan Terakhir
07-12-2018	375/ SRTK-SAM/XII/ 2018	Surat Peringatan Pertama

15. Bahwa selain itu berdasarkan suratnya tertanggal 07 Desember 2018 No. 375/ SRTK-SAM/XII/ 2018 Perihal "Surat Peringatan Pertama", Tergugat juga secara sepihak atau sewenang-wenang telah memberikan "perintah kerja" kepada Turut Tergugat I untuk menjual secara lelang jaminan kredit Penggugat dengan maksud dana hasil penjualan jaminan secara lelang akan digunakan untuk melunasi seluruh utang Penggugat kepada Tergugat termasuk biaya lelang;

16. Bahwa kemudian secara tiba-tiba pada tanggal 28 Oktober 2019 Tergugat melalui suratnya tertanggal 22 Oktober 2019 No. 508/Srt-SAM/X/2019 Perihal "Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan Debitur PT Bank QNB Indonesia Atas Nama Hong Hauw Fung", juga telah memberitahukan kepada Penggugat bahwa pada tanggal 01 Oktober 2019 Turut Tergugat III telah menerbitkan Surat Penetapan Lelang No. S-3266/WKN.07/KNL.05/2019 tertanggal 01 Oktober 2019 dan pada tanggal 06 November 2019 sesuai dengan Surat Penetapan Lelang ini, Turut Tergugat III akan melaksanakan penjualan dalam lelang jaminan kredit atas nama Hong Hauw Fung berupa :

Sebidang tanah dengan luas 186 m2 berikut bangunan, sesuai dengan SHM No. 622/Cideng atas nama Hong Hauw Fung, terletak di Jl. Cikande No. 1, RT 10, RW 01, Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;

**Hal 6 Put.No.204/PDT/2021/PT.DKI**



17. Bahwa pada hemat Penggugat, tindakan-tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, yaitu berupa :

17.1. Tindakan Tergugat yang secara sepihak atau sewenang-wenang telah mengingkari kesepakatan yang telah dicapai oleh dan di antara Penggugat dan Tergugat baik untuk membebaskan Penggugat dari kewajiban untuk membayar outstanding (utang pokok) dalam jumlah sebesar Rp2.598.105.073,00 (dua miliar lima ratus sembilan puluh delapan juta seratus lima ribu tujuh puluh tiga rupiah), dengan tetap mewajibkan kepada Penggugat untuk membayar kepada Tergugat berupa Tunggakan Pokok, Tunggakan Bunga dan Denda Keterlambatan dalam jumlah sesuai dengan yang tercantum di dalam surat-surat 15 Oktober 2018, 22 Oktober 2018, 02 November 2018 dan 07 Desember 2018 maupun untuk membebaskan Penggugat dari kewajiban untuk membayar bunga, denda bunga, provisi, dan biaya administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 akta Perjanjian Kredit No. 87 tertanggal 28 Oktober 2013;

17.2. Tindakan Tergugat yang telah memberikan "perintah kerja" sebagaimana dimaksud dalam surat Tergugat tertanggal 07 Desember 2018 No. 375/SRT-SAMXII/2018 Perihal "Pemberitahuan Penjualan Objek Jaminan Secara Lelang", kepada Turut Tergugat I untuk menjual secara lelang jaminan kredit Penggugat dengan maksud dana hasil penjualan jaminan secara lelang akan digunakan untuk melunasi seluruh utang Penggugat kepada Tergugat termasuk biaya lelang;

17.3. Tindakan Tergugat yang secara tiba-tiba pada tanggal 28 Oktober 2019 melalui suratnya tertanggal 22 Oktober 2019 No. 508/Srt-SAM/X/2019 Perihal "Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan Debitur PT Bank QNB Indonesia Atas Nama Hong Hauw Fung", telah memberitahukan kepada Penggugat bahwa pada tanggal 06 November 2019 Turut Tergugat III akan melaksanakan penjualan dalam lelang jaminan kredit atas nama Hong Hauw Fung berupa: sebidang tanah dengan luas 186 m<sup>2</sup> berikut bangunan, sesuai dengan SHM No. 622/Cideng atas nama Hong Hauw Fung, terletak di Jl. Cikande No. 1, RT 10, RW 01, Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;

telaslah merupakan perbuatan melawan hukum, karena tindakan-tindakan itu jelas merupakan perbuatan-perbuatan yang melanggar hak subjektif

**Hal 7 Put.No.204/PDT/2021/PT.DKI**



Penggugat, melanggar kewajiban Tergugat sendiri, melanggar norma-norma kesusilaan, serta melanggar kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang wajib diindahkan dalam pergaulan antar warga masyarakat baik terhadap harta maupun terhadap diri orang;

18. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sudah sepatutnya Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk dapat kiranya menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, serta menghukum Tergugat karena perbuatan melawan hukum itu untuk membayar secara seketika dan sekaligus lunas kepada Penggugat segala kerugian yang Penggugat alami sebagai akibat perbuatan melawan hukum tersebut, baik kerugian dalam bentuk materiel maupun dalam bentuk moriel;
19. Bahwa kerugian materiel yang Penggugat alami sebagai akibat perbuatan melawan hukum tersebut adalah berupa hilangnya keuntungan bersih yang diharapkan oleh Penggugat yang berjumlah sekitar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) per bulan atau dalam jumlah yang lain yang dipandang patut dan layak oleh Pengadilan dari usaha Penggugat di bidang garmen yang sudah Penggugat tekuni sejak tahun 2005, dengan perkiraan omzet rata-rata per bulan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
20. Bahwa Penggugat sangat mengharapkan untuk memperoleh keuntungan bersih sebesar sekitar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) per bulan dari usaha Penggugat di bidang garmen tersebut, dengan pembayaran yang dimulai sejak 01 November 2018 hingga putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap atau dengan cara penghitungan yang dipandang layak dan patut oleh Pengadilan;
21. Bahwa Penggugat sangat mengharapkan untuk memperoleh keuntungan bersih sebesar sekitar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) per bulan dari usaha Penggugat di bidang garmen tersebut terhitung sejak November 2018 oleh karena usaha Penggugat di bidang garmen sudah mulai dapat berjalan normal kembali sejak awal Oktober 2018;
22. Bahwa usaha tersebut akhirnya terbengkalai karena hilangnya konsentrasi Penggugat sebagai akibat datangnya surat Tergugat secara bertubi-tubi yang mengingkari kesepakatan yang telah dibuat oleh dan di antara Penggugat dan Tergugat yang menyatakan bahwa **"total kewajiban"** Penggugat per tanggal 04 November 2015 adalah sebesar Rp331.052.437,00 (tiga ratus tiga puluh satu juta lima puluh dua ribu empat

**Hal 8 Put.No.204/PDT/2021/PT.DKI**



ratus tiga puluh tujuh rupiah), yang berarti per tanggal 04 November 2015 Tergugat telah memberikan pembebasan kepada Penggugat untuk membayar outstanding (utang pokok) dalam jumlah sebesar Rp2.598.105.073,00 (dua miliar lima ratus sembilan puluh delapan juta seratus lima ribu tujuh puluh tiga rupiah), sesuai dengan surat Tergugat tertanggal 04 November 2015 No. 042/SRT-CRR/ XI/2015 tertanggal 04 November 2015 Perihal "Peringatan III dan terakhir";

23. Bahwa kesepakatan pembebasan kewajiban membayar outstanding (utang pokok) sebesar Rp2.598.105.073,00 (dua miliar lima ratus sembilan puluh delapan juta seratus lima ribu tujuh puluh tiga rupiah) tersebut justru bertujuan memberi kesempatan kepada Penggugat untuk bangkit kembali menjalankan usahanya di bidang garmen dan ketika usaha itu hendak dijalankan justru Tergugat secara sepihak dan sewenang-wenang membatalkan kesepakatan tersebut, sehingga adalah wajar jika tindakan yang dilakukan oleh Tergugat itu membuat Penggugat mengalami guncangan jiwa sehingga Penggugat tidak bisa berkonsentrasi untuk meneruskan usaha tersebut;

24. Bahwa kerugian moriel yang Penggugat alami sebagai akibat perbuatan melawan hukum tersebut adalah berupa rasa malu, keterkejutan, kekecewaan dan guncangan jiwa yang dialami oleh Penggugat, dan kerugian ini tidak bisa dinilai dengan uang, namun berdasarkan kepatutan dan keadilan dan mengingat kemampuan Tergugat serta kedudukan Penggugat sebagai pengusaha yang bergerak di bidang konveksi pakaian jadi (grosir) berdasarkan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) No. 468/1.824.51 yang dikeluarkan oleh Suku Dinas Perindustrian dan Perdagangan Jakarta Utara pada tanggal 23 Maret 2005, memiliki Tanda Daftar Perusahaan dengan No. 09.03.3.52.08796 tertanggal 06 April 2010, dan Surat Keterangan Domisili Perusahaan No. 0422/1.824.4/2013 tertanggal 28 Maret 2013 serta terdaftar sebagai wajib pajak dengan Nomor Pokok Wajib Pajak No. 17.569.819.0-028.000, di samping bereputasi sangat baik dan memiliki hubungan sangat luas, baik dengan mitra bisnis maupun dengan para pelanggan di kota-kota besar seperti di Jakarta, Bandung, Surabaya, Denpasar, Makassar, Palembang, Padang, bahkan sampai di luar negeri seperti di Nigeria, Afrika, dapatlah ditaksir sebesar Rp200.000.000.000,00 (dua ratus miliar rupiah);

**Hal 9 Put.No.204/PDT/2021/PT.DKI**



25. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum tersebut maka sudah sewajarnya Penggugat memohon juga agar Majelis Hakim berkenan kiranya menyatakan :

25.1. menyatakan sah dan mengikat di antara Penggugat dan Tergugat sebagai undang-undang kesepakatan yang telah dibuat oleh dan di antara Penggugat dan Tergugat yang menyatakan bahwa **“total kewajiban”** Penggugat kepada Tergugat per tanggal 04 November 2015 adalah sebesar Rp331.052.437,00 (tiga ratus tiga puluh satu juta lima puluh dua ribu empat ratus tiga puluh tujuh rupiah), sesuai dengan surat Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat tertanggal 04 November 2015 No. 042/SRT-CRR/ XI/2015 Perihal “Peringatan III dan terakhir”;

25.2. menyatakan sah dan mengikat di antara Penggugat dan Tergugat sebagai undang-undang kesepakatan yang telah dibuat oleh dan di antara Penggugat dan Tergugat yang menyatakan bahwa per tanggal 04 November 2015 Penggugat telah dibebaskan oleh Tergugat untuk membayar outstanding (utang pokok) sebesar Rp2.598.105.073,00 (dua miliar lima ratus sembilan puluh delapan juta seratus lima ribu tujuh puluh tiga rupiah), sesuai dengan surat Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat tertanggal 04 November 2015 No. 042/SRT-CRR/ XI/2015 Perihal “Peringatan III dan terakhir”;

25.3. menyatakan tidak sah serta tidak mengikat di antara Penggugat dan Tergugat surat-surat yang dibuat oleh Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat dengan tanggal, nomor dan perihal sebagai berikut :

25.3.1. tertanggal 15 Oktober 2018 No. 022/ SRTK-MKT/ TNAG/ XI/ 2018 Perihal Surat Peringatan Pertama;

25.3.2. tertanggal 22 Oktober 2018 No. 023/ SRTK-MKT/ TNAG/ XI/ 2018 Perihal Surat Peringatan II (Kedua);

25.3.3. tertanggal 02 November 2018 No. 024/ SRTK/ TNAG/ XI/ 2018 Perihal Peringatan III dan Terakhir, dan

25.3.4. tertanggal 07 Desember 2018 No. 375/ SRTK-SAM/XII/ 2018 Perihal Surat Peringatan Pertama;

26. Bahwa untuk menghindari keadaan yang sulit untuk dipulihkan kembali jika pada tanggal 06 November 2019 Turut Tergugat III melaksanakan penjualan dalam lelang jaminan kredit atas nama Hong Hauw Fung atas tanah Hak Milik No. 622/Cideng, sesuai dengan Surat Penetapan Lelang yang



dikeluarkan oleh Turut Tergugat III No. S-3266/WKN.07/KNL.05/2019 tertanggal 01 Oktober 2019 Perihal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, atau sesuai dengan pemberitahuan yang disampaikan oleh Tergugat kepada Penggugat melalui suratnya tertanggal 22 Oktober 2019 No. 508/Srt-SAM/X/2019 Perihal "Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan Debitur PT Bank QNB Indonesia Atas Nama Hong Hauw Fung", maka sudah sewajarnya Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk dapat kiranya memberikan putusan provisional yang menghukum baik kepada Tergugat, Turut Tergugat I maupun kepada Turut Tergugat III untuk menanggihkan Pelaksanaan Lelang Jaminan Debitur PT Bank QNB Indonesia atas tanah Hak Milik No. 622/Cideng tersebut;

27. Bahwa untuk menjamin ditaatinya putusan penangguhan Pelaksanaan Lelang Jaminan Debitur PT Bank QNB Indonesia atas tanah Hak Milik No. 622/Cideng tersebut, sudah sewajarnya pula Penggugat memohon agar Pengadilan dapat kiranya menjatuhkan putusan yang menghukum kepada Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) kepada Penggugat jika Tergugat, Turut Tergugat I dan/atau Turut Tergugat III lalai untuk melaksanakan putusan provisi tersebut di atas;
28. Bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III ditarik sebagai pihak dalam perkara ini untuk lengkapnya pihak, dan karenanya sangat beralasan bagi Penggugat untuk memohon agar mereka dihukum untuk tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini;
29. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan akta autentik atau bukti-bukti yang tak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat, maka sudah selayaknya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet atau banding.

MAKA berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas sudah selayaknya Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai hakim-hakim yang baik untuk berkenanlah memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan :

**DALAM PROVISI :**

1. Menghukum baik kepada Tergugat, Turut Tergugat I maupun kepada Turut Tergugat III untuk menanggihkan Pelaksanaan Lelang Jaminan Debitur PT Bank QNB Indonesia atas :



Sebidang tanah Hak Milik No. 622/Cideng, seluas 186 m2 diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 09 Januari 1996 No. 44/1996, demikian menurut sertifikat (tanda bukti hak) atas tanah yang dikeluarkan pada tanggal 05 Mei 1997, semula terdaftar atas nama Genoviva Nukke Untari Hartono dan Aryanto Sumohartono, sekarang sudah atas nama Penggugat (Hong Hauw Fung), meliputi juga bangunan dan turutan-turutannya yang berdiri di atas bidang tanah tersebut;

sesuai dengan dalam Surat Penetapan Lelang yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat III No. S-3266/WKN.07/KNL.05/2019 tertanggal 01 Oktober 2019 Perihal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, atau sesuai dengan pemberitahuan yang disampaikan oleh Tergugat kepada Penggugat melalui suratnya tertanggal 22 Oktober 2019 No. 508/Srt-SAM/X/2019 Perihal "Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan Debitur PT Bank QNB Indonesia Atas Nama Hong Hauw Fung, atas sebidang tanah dengan luas 186 m2 berikut bangunan, sesuai dengan SHM No. 622/Cideng atas nama Hong Hauw Fung, terletak di Jl. Cikande No. 1, RT 10, RW 01, Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;

2. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) kepada Penggugat jika Tergugat, Turut Tergugat I dan/atau Turut Tergugat III lalai untuk melaksanakan putusan provisi tersebut di atas;

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan sah dan berharga penyitaan jaminan yang akan diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sah dan mengikat di antara Penggugat dan Tergugat sebagai undang-undang kesepakatan yang telah dibuat oleh dan di antara Penggugat dan Tergugat yang menyatakan bahwa **"total kewajiban"** Penggugat kepada Tergugat per tanggal 04 November 2015 adalah sebesar Rp331.052.437,00 (tiga ratus tiga puluh satu juta lima puluh dua ribu empat ratus tiga puluh tujuh rupiah), sesuai dengan surat Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat tertanggal 04 November 2015 No. 042/SRT-CRR/XI/2015 Perihal "Peringatan III dan terakhir";
5. Menyatakan sah dan mengikat di antara Penggugat dan Tergugat sebagai undang-undang kesepakatan yang telah dibuat oleh dan di antara



Penggugat dan Tergugat yang menyatakan bahwa per tanggal 04 November 2015 Penggugat telah dibebaskan oleh Tergugat untuk membayar outstanding (utang pokok) sebesar Rp2.598.105.073,00 (dua miliar lima ratus sembilan puluh delapan juta seratus lima ribu tujuh puluh tiga rupiah), sesuai dengan surat Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat tertanggal 04 November 2015 No. 042/SRT-CRR/ XI/2015 Perihal "Peringatan III dan terakhir";

6. Menyatakan sah dan mengikat di antara Penggugat dan Tergugat sebagai undang-undang kesepakatan yang telah dibuat oleh dan di antara Penggugat dan Tergugat yang menyatakan bahwa terhitung sejak tanggal 04 November 2015 Penggugat tidak akan dikenakan bunga, denda bunga, provisi, dan biaya administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 akta Perjanjian Kredit No. 87 tertanggal 28 Oktober 2013, tetapi hanya akan dikenakan kewajiban membayar "biaya hukum" jika permasalahan utang Penggugat ini diselesaikan oleh Tergugat melalui jalur hukum, sesuai dengan pernyataan Tergugat di dalam suratnya tertanggal 04 November 2015 No. 042/SRT-CRR/ XI/2015 tertanggal 04 November 2015 Perihal "Peringatan III dan terakhir";
7. Menyatakan sah dan mengikat sebagai undang-undang pembebasan yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat terhitung sejak tanggal 04 November 2015, berdasarkan surat Tergugat tertanggal 04 November 2015 No. 042/SRT-CRR/ XI/2015 Perihal "Peringatan III dan terakhir", yaitu pembebasan untuk membayar bunga, denda bunga, provisi, dan biaya administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 akta Perjanjian Kredit No. 87 tertanggal 28 Oktober 2013, sehingga untuk selanjutnya Penggugat hanya akan dikenakan kewajiban membayar "biaya hukum" jika permasalahan utang Penggugat ini diselesaikan oleh Tergugat melalui jalur hukum;
8. Menyatakan tidak sah serta tidak mengikat di antara Penggugat dan Tergugat surat-surat yang dibuat oleh Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat dengan tanggal, nomor dan perihal sebagai berikut :
  - 8.1. tertanggal 15 Oktober 2018 No. 022/ SRTK-MKT/ TNAG/ XI/ 2018 Perihal Surat Peringatan Pertama,
  - 8.2. tertanggal 22 Oktober 2018 No. 023/ SRTK-MKT/ TNAG/ XI/ 2018 Perihal Surat Peringatan II (Kedua),
  - 8.3. tertanggal 02 November 2018 No. 024/ SRTK/ TNAG/ XII/ 2018 Perihal Peringatan III dan Terakhir, dan



- 8.4. tertanggal 07 Desember 2018 No. 375/ SRTK-SAM/XII/ 2018 Perihal Surat Peringatan Pertama;  
dengan segala akibat hukumnya;
9. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum “perintah kerja” yang diberikan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I untuk menjual secara lelang jaminan kredit Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam surat Tergugat tertanggal 07 Desember 2018 No. 375/SRT-SAMXII/2018 Perihal “Pemberitahuan Penjualan Objek Jaminan Secara Lelang”, dengan segala akibat hukumnya;
10. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Surat Penetapan Lelang No. S-3266/WKN.07/KNL.05/2019 tertanggal 01 Oktober 2019, dengan segala akibat hukumnya;
11. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum pelaksanaan penjualan dalam lelang jaminan kredit yang akan dilakukan oleh Turut Tergugat III pada tanggal 06 November 2019 berdasarkan Surat Penetapan Lelang No. S-3266/WKN.07/KNL.05/2019 tertanggal 01 Oktober 2019, dengan segala akibat hukumnya;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar secara seketika dan sekaligus lunas kepada Penggugat kerugian materiel yang Penggugat alami sebagai akibat perbuatan melawan hukum tersebut berupa hilangnya keuntungan bersih yang diharapkan oleh Penggugat yang berjumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) per bulan dari usaha Penggugat di bidang garmen, dengan pembayaran yang dimulai sejak 01 November 2018 hingga putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap atau dalam jumlah hilangnya keuntungan dan dengan cara penghitungan yang dipandang layak dan patut oleh Pengadilan;
13. Menghukum Tergugat untuk membayar secara seketika dan sekaligus lunas kepada Penggugat kerugian moriel yang Penggugat alami sebagai akibat perbuatan melawan hukum tersebut berupa rasa malu, keterkejutan, kekecewaan dan guncangan jiwa yang dialami oleh Penggugat, dan kerugian ini tidak bisa dinilai dengan uang, namun berdasarkan kepatutan dan keadilan dan mengingat kemampuan Tergugat sebagai bank yang sangat mapan serta kedudukan Penggugat sebagai pengusaha yang bergerak di bidang konveksi pakaian jadi (grosir) berdasarkan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) No. 468/1.824.51 yang dikeluarkan oleh Suku Dinas Perindustrian dan Perdagangan Jakarta Utara pada tanggal 23 Maret 2005, memiliki Tanda Daftar Perusahaan dengan No. 09.03.3.52.08796



tertanggal 06 April 2010, dan Surat Keterangan Domisili Perusahaan No. 0422/1.824.4/2013 tertanggal 28 Maret 2013 serta terdaftar sebagai wajib pajak dengan Nomor Pokok Wajib Pajak No. 17.569.819.0-028.000, di samping bereputasi sangat baik dan memiliki hubungan sangat luas, baik dengan mitra bisnis maupun dengan para pelanggan di kota-kota besar seperti di Jakarta, Bandung, Surabaya, Denpasar, Makassar, Palembang, Padang, bahkan sampai di luar negeri seperti di Nigeria, Afrika, dapatlah ditaksir sebesar Rp200.000.000.000,00 (dua ratus miliar rupiah);

14. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
15. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet atau banding.

#### **SUBSIDIAIR :**

Dalam peradilan baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan surat Jawaban sebagai berikut :

#### **A. EKSEPSI TERHADAP GUGATAN**

**GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) DIMANA NOTARIS & PPAT F.X. BUDI SANTOSO ISBANDI, S.H., TIDAK DITARIK SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA AQUO.**

1. Bahwa gugatan **PENGGUGAT** haruslah ditolak dan atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo karena isi gugatan **PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**.
2. Bahwa di dalam posita gugatannya angka 5 **PENGGUGAT** secara tegas telah menguraikan :  
*"...Penggugat sebagai debitur dan Tergugat sebagai kreditur telah membuat perjanjian dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana tertuang di dalam akta perjanjian kredit No 87 tertanggal 28 Oktober 2013 yang dibuat di hadapan F.X. Budi Santoso Isbandi, S.H., Notaris Jakrta..."*
3. Bahwa di dalam posita gugatan angka 8 **PENGGUGAT** secara tegas juga telah menguraikan :



“...Akta pemberian hak tanggungan yang dibuat di hadapan F.X. Budi Santoso Isbandi, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Jakarta Pusat...”

4. Bahwa bentuk gugatan *plurium litis consortium* kategori *error in persona* adalah Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat :

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai **Penggugat** atau ditarik tergugat;
- Oleh karena itu, gugatan mengandung (*error in persona*) dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya.

**(M.YAHYA HARAHAP, BERBAGAI PERMASALAHAN FORMIL DALAM GUGATAN PERDATA, VARIA PERADILAN EDISI 99 HAL 122)**

5. Bahwa hal tersebut sejalan juga dengan kaidah hukum dalam beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang diantaranya adalah :

a. *Yurisprudensi Nomor 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998 yang memberkan kaidah hukum pada pokoknya bahwa pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "plurium litis consortium", sehingga gugatan oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima.*

b. *Yurisprudensi Nomor 200 K/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990 yang memberikan kaidah hukum pada pokoknya bahwa dengan tidak lengkapnya pihak tergugat dalam perkara ini, maka gugatan perdata oleh hakim dinyatakan tidak dapat diterima.*

6. Bahwa dengan demikian telah terbukti dan jelas kalau gugatan **PENGGUGAT** adalah kurang dan sudah seharusnya gugatan **PENGGUGAT** dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo (**NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD**) karena tidak digugatnya Notaris & PPAT F.X. Budi Santoso Isbandi, S.H., sebagai pihak.

**GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS ATAU KABUR DAN  
MENCAMPUR ADUKKAN GUGATAN WANPRESTASI DAN  
PERBUATAN MELAWAN HUKUM**



7. Bahwa gugatan **PENGGUGAT** haruslah ditolak dan atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo karena **PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA TELAH MENCAMPURADUKAN ANTARA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN GUGATAN WANPRESTASI SEHINGGA MENJADIKAN GUGATAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)**.
8. Bahwa di dalam gugatan tertanggal 1 November 2019 secara nyata **PENGGUGAT** telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, namun setelah **TERGUGAT** cermati dan pelajari di dalam posita gugatannya **PENGGUGAT** justru bertitik tolak dari adanya surat tertanggal 04 November 2015 No 042/SRT-CRR/XI/2015 dari **TERGUGAT** yang "**DIANGGAPNYA**" sebagai suatu bentuk kesepakatan untuk melepaskan **PENGGUGAT** dari segala bentuk tanggung jawab berkaitan dengan akta perjanjian kredit no 87 tertanggal 28 Oktober 2013 yang dibuat di hadapan Notaris F.X. Budi Santoso Isbandi S.H., Notaris di Jakarta.
9. Bahwa kekeliruan formil gugatan **PENGGUGAT** yang mencampur adukan dan menguraikan tentang adanya ingkar janji/wanprestasi ini terlihat jelas pada :  
*Posita No 13:*  
*"Bahwa walaupun antara penggugat dan tergugat telah tercapai kesepakatan ..."*  
*Posita No 17.1.:*  
*"Tindakan tergugat yang secara sepihak atau sewenang-wenang telah meningkari kesepakatan ..."*
10. Bahwa setelah menguraikan adanya "kesepakatan" dan "mencingkari kesepakatan" gugatan **PENGGUGAT** justru semakin menjadi rancu, *absurd*, dan kabur (*Obscuur Libel*) dimana pada Posita No 18 **PENGGUGAT** justru mendasarkan gugatannya pada ketentuan Pasal 1365 KUHPERDATA.
11. Bahwa tidak berhenti di situ dalam gugatan **PENGGUGAT** banyak sekali kejanggalan khususnya mengenai dicampuraduknya gugatan yang bertitik tolak pada Wanprestasi tanpa adanya dasar hukum melainkan hanya dalil semata, akan tetapi didalam gugatannya **PENGGUGAT** justru mencantumkan kerugian yang sifatnya mencampur adukkan gugatan wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang mana terlihat pada Posita No 19 s/d 23.



12. Bahwa Wanprestasi adalah peristiwa dimana pihak tidak melaksanakan Prestasinya, baik itu :

- Salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- Salah satu pihak memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- Salah satu pihak memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya.
- Salah satu pihak memenuhi prestasi, tetapi melakukan yang dilarang dalam perjanjian

13. Bahwa apabila saat salah satu pihak telah melakukan Wanprestasi maka dimungkinkan timbulnya kerugian dalam peristiwa tersebut, sebagaimana diterangkan dalam **Pasal 1246 KUHPerdara**, maka ganti-kerugian tersebut terdiri dari 3 unsur yaitu :

- i. **Biaya**, yaitu biaya-biaya pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata/tegas telah dikeluarkan oleh Pihak.
- ii. **Rugi**, yaitu kerugian karena kerusakan/kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan salah satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lainnya.
- iii. **Bunga**, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh/diharapkan oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain tidak lalai dalam melaksanakannya.

Sedangkan tentang gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana ditegaskan dalam **Pasal 1365 KUHPerdara**, adalah dalam hal seseorang melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum maka dia berkewajiban membayar ganti rugi akan perbuatannya tersebut.

14. Bahwa menurut pendapat dari **Prof. Rosa Agustina** dalam bukunya "**Perbuatan Melawan Hukum**" menerangkan bahwa kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum sebagai "**scade**" (rugi) saja, sedangkan kerugian akibat Wanprestasi oleh **Pasal 1246 KUHPerdara** dinamakan "**Konsten, scaden en interessan**" (biaya, kerugian dan bunga).

15. Bahwa kemudian, dalam buku yang sama **Prof. Rosa Agustina** juga menerangkan bahwa kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum menurut KUHPerdara, Penggugat **DAPAT** meminta kepada si pelaku untuk mengganti kerugian yang nyata telah dideritanya (**Materil**) maupun kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh pemohon di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Pemohon di kemudian hari (**Immateril**).



16. Bahwa didalam gugatan **PENGGUGAT** tertanggal 1 November 2019 tertuang adanya ganti rugi berupa **MATERIL** maupun **IMMATERIAL** yang termasuk dalam bentuk ganti rugi gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun substansinya berupa kerugian Wanprestasi yakni **Bunga** yang mengacu pasal 1246 KUHPERDATA, seperti yang dikutip dalam Posita No 19 dan Petitum No 13 yang adalah *"...HILANGNYA KEUNTUNGAN BERSIH YANG DIHARAPKAN OLEH PENGGUGAT YANG BERJUMLAH SEBESAR 15% (LIMA BELAS PERSEN) ATAU SEBESAR RP 150.000.000,- PER BULAN ..."*.
17. Bahwa dari bentuk formasi posita sampai pada petitum gugatan **PENGGUGAT** terlihat dengan jelas adanya pencampur adukkan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum, hal demikian tentu bertentangan dengan hukum beracara yang ada.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Agung No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001

*"Bahwa penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri."*

18. Bahwa dengan adanya dalil-dalil yang diajukan **TERGUGAT** tersebut diatas, jelas menunjukkan serta membuktikan dimana gugatan **PENGGUGAT** kabur dan/atau tidak jelas, dengan demikian sudah seharusnya gugatan **PENGGUGAT** dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo.
19. Bahwa untuk memenuhi syarat formil gugatan maka dalil gugatan haruslah terang dan jelas atau tegas (**duidelijk**) sebagaimana yang diatur dalam **Pasal 118 ayat (1) HIR, Pasal 120 HIR, dan Pasal 121 HIR jo. Pasal 8 Rv.**

Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I dalam putusannya **Nomor : 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974** menyebutkan

*"Karena dasar gugatan tidak jelas,tidak sempurna dan PARA PIHAK TIDAK JELAS,maka gugatan haruslah dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA/Niet Ontvankelijke verklaard"*

**GUGATAN PENGGUGAT DIAJUKAN SECARA LICIK ATAU MENGANDUNG ITIKAD BURUK - EXCEPTIO METUS CAUSA DAN EXCEPTIO DOLI PRESENTIS (DOLI MALI)**



20. Bahwa menurut legal opini dari M. Yahyah Harahap, S.H. 2015 :460, *exceptio metus causa* adalah : Gugatan yang diajukan penggugat bersumber dari perjanjian yang mengandung paksaan (*dwang*) atau *compulsion* (*duress*).
21. Bahwa selanjutnya M. Yahyah Harahap, S.H. 2015 : 460, *exceptio doli presentis* atau *exception doli mali*, yaitu : keberatan mengenai penipuan yang dilakukan di dalam perjanjian. Jadi merupakan eksepsi yang menyatakan penggugat menggunakan tipu daya dalam pembuatan perjanjian, dimana Keadaan Hukum adanya *exceptio metus causa*, dan *exceptio doli presentis* atau *exception doli mali in casu a quo*, dapat diketahui dari uraian pendalilan yuridis di dalam Surat Gugatan Penggugat, yakni :
- PENGGUGAT** telah menerima fasilitas pinjaman kredit dan menerima uang dari **TERGUGAT** sebesar Rp 3.500.000.000,- (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) sebagaimana ketentuan dalam Akta Perjanjian Kredit No 87 tertanggal 28 Oktober 2013 yang dibuat di hadapan Notaris F.X Budi Santoso Isbandi, S.H., Notaris di Jakarta dengan hak tanggungan.
  - PENGGUGAT** kemudian macet dalam membayar angsuran dan kemudian mengklaim surat **TERGUGAT** tertanggal 04 November 2015 No 042/SRT-CRR/XI/2015 perihal peringatan III dan terakhir adalah sebagai "**PERJANJIAN/KESEPAKATAN**" dengan menafsirkan sendiri total kewajiban **PENGGUGAT** hanya tinggal sebesar Rp 331.052.437,- dan tidak mau mengakui bahwa masih ada *outstanding*/pinjaman pokok yang belum di bayarkan yakni sebesar Rp 2.598.105.073,- karena sesungguhnya dalam surat tersebut cukup jelas kewajiban sebesar Rp 331.052.437,- adalah hanya terdiri dari tunggakan pokok, tunggakan bunga, dan denda keterlambatan saja pada saat surat peringatan di terbitkan, karena pada saat itu **PENGGUGAT** telah telat dalam melakukan pembayaran selama 99 hari tepat pada saat surat di terbitkan.
  - Bahwa tidak hanya macet dalam pembayaran **PENGGUGAT** juga tidak mengakui, berkelit, dan tidak mau mengembalikan *outstanding*/pinjaman pokok yang mana **ITIKAD BURUK PENGGUGAT** ini tergambar jelas melalui gugatan aquo karena secara tiba-tiba **PENGGUGAT** mengklaim telah mengalami kerugian berupa hilangnya keuntungan bersih yang diharapkan oleh penggugat yang berjumlah sebesar Rp9.000.000.000,-



(sembilan milyar rupiah) dan kerugian imaterial sebesar Rp200.000.000.000,- (dua ratus milyar rupiah) yang tentunya sangat tidak masuk akal bagaikan mimpi di siang bolong, yang bertujuan semata-mata untuk menguntungkan diri sendiri, menghambat eksekusi dan lari dari tanggung jawab sebagaimana ketentuan dalam Akta Perjanjian Kredit No 87 tertanggal 28 Oktober 2013.

22. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka terbukti & terlihat jelas bahwa Gugatan *a quo* merupakan suatu Gugatan yang diajukan tanpa dasar dan mengada-ada, cacat formil dan terlihat jelas dimana Gugatan *a quo* diajukan oleh **PENGGUGAT** dengan Iktikad buruk, semata-mata bertujuan untuk mengganggu (*Vexatios Litigation*) dengan menghambat eksekusi, dan bertujuan untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya dari **TERGUGAT** dengan kerugian yang tidak jelas & mendasar, atas hal tersebut maka sudah sepatutnya gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

**B. POKOK PERKARA**

1. Bahwa **TERGUGAT** mohon hal-hal yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut di atas secara *mutatis mutandis* dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini.
2. Bahwa **TERGUGAT** dengan tegas menolak dalil-dalil yang dikemukakan oleh **PENGGUGAT** kecuali yang secara tegas diakui akan kebenarannya dan relevan dengan perkara *a quo*.

Bahwa atas dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** dengan ini **TERGUGAT** menyampaikan jawaban dan tanggapan sebagai berikut :

**BAHWA PENGGUGAT TELAH MENERIMA UANG ATAS FASILITAS KREDIT.**

3. Bahwa benar **PENGGUGAT** sudah menerima dan menikmati Pinjaman atas fasilitas kredit dengan nominal sebesar Rp 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) dari **TERGUGAT**, sebagaimana dalil Gugatan **PENGGUGAT** pada Posita angka 5 s/d angka 8 dengan rincian seperti tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit No 87 tertanggal 28 Oktober 2013 yang dibuat di hadapan Notaris F.X Budi Santoso Isbandi, S.H., Notaris di Jakarta dengan dibebankan hak tanggungan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 158/2013 tertanggal 28 Oktober 2013 dan Sertipikat Hak Tanggungan No:5495/2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan



Kota Administrasi Jakarta Pusat, atas objek Hak Milik Nomor 622/Cideng Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Pusat, Kecamatan Gambir, Kelurahan Cideng atas tanah dan bangunan seluas 186 M<sup>2</sup>.

4. Bahwa benar dalam Akta Perjanjian Kredit No 87 tertanggal 28 Oktober 2013 bunga yang disepakati adalah sebesar 13% Per tahun disertai denda bunga sebesar 36% per tahun apabila debitur/**PENGGUGAT** lalai untuk membayarkan hutangnya dengan rician seperti tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit No 87 tertanggal 28 Oktober 2013.
5. Bahwa **TERGUGAT** dengan tegas menolak dalil gugatan **PENGGUGAT** pada posita angka 9 (sembilan) mengenai baru diketahuinya pembebanan hak tanggungan melalui surat **TERGUGAT** tertanggal 07 Desember 2018 No 375/SRT-SAMXII/2018, hal tersebut adalah kebohongan semata dikarenakan pembebanan objek hak tanggungan dalam objek perkara aquo sebetulnya telah disepakati dan dituangkan di dalam Perjanjian Kredit.
6. Bahwa **TERGUGAT** menolak dengan tegas dalil gugatan **PENGGUGAT** pada Posita angka 10 (sepuluh) s.d 12 (dua belas), dikarenakan **PENGGUGAT** telah salah persepsi dan terlihat sangat memaksakan sekali dasar gugatan aquo hanya semata-mata demi memperoleh keuntungan pribadi berlandaskan itikad buruk, karena pada dasarnya sama sekali tidak ada "kesepakatan pembebasan kewajiban".
7. Bahwa memang **TERGUGAT** melalui kantor cabang sempat melayangkan surat peringatan tertanggal 04 November 2015 dengan No 042/SRT-CRR/XI/2015 perihal Peringatan III dan Terakhir, dimana pada saat kantor cabang **TERGUGAT** melayangkan surat tersebut, keadaan **PENGGUGAT** adalah sedang dalam kondisi terlambat bayar selama 99 (sembilan puluh sembilan) hari, yang mana tertulis dengan jelas dalam surat tersebut dengan sisa Pinjaman Pokok/Outstanding Rp 2.598.105.073,- (dua milyar lima ratus sembilan puluh delapan juta seratus lima ribu tujuh puluh tiga rupiah), dengan tunggakan pokok, tunggakan bunga dan denda keterlambatan yang totalnya mencapai Rp 331.052.437,- (tiga ratus tiga puluh satu juta lima puluh dua ribu empat ratus tiga puluh tujuh rupiah).
8. Bahwa total kewajiban tunggakan dan denda **PENGGUGAT** pada saat itu memang adalah sebesar Rp 331.052.437,- (tiga ratus tiga puluh satu juta lima puluh dua ribu empat ratus tiga puluh tujuh rupiah), namun **PENGGUGAT** di dalam gugatannya telah mengabaikan, tidak menganggap dan menghilangkan sisa Pinjaman Pokok/Outstanding sebesar Rp



2.598.105.073,- (dua milyar lima ratus sembilan puluh delapan juta seratus lima ribu tujuh puluh tiga rupiah).

9. Bahwa sangatlah terlihat lucu dan bagaikan lelucon jika saat ini PENGUGAT justru menjadikan surat tersebut sebagai dasar gugatan atas “kesepakatan pembebasan kewajiban”, dimana hal ini justru membuktikan bahwa gugatan aquo diajukan berlandaskan itikad buruk untuk lari dari tanggung jawab dan bertujuan untuk mengganggu (*Vexatios Litigation*) proses lelang/eksekusi yang sedang berjalan.
10. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGUGAT pada Posita angka 13 (tiga belas) s.d 14 (empat belas) dan hendak meluruskannya kembali, karena pada faktanya angsuran PENGUGAT yang dibayarkan hanyalah sampai tanggal 28 Juli 2015 saja, sehingga terhitung sejak bulan Agustus 2015 hingga jatuh temponya Perjanjian Kredit No 87 **PENGUGAT tidak ada lagi melakukan angsuran pembayaran kepada TERGUGAT**, sampai akhirnya kondisi tersebut membuat Perjanjian Kredit PENGUGAT ditarik dari kantor cabang dan ditangani oleh kantor pusat TERGUGAT dengan diterbitkannya Surat No 022/SRTK-MKT/TNAG/X/2018 tertanggal 15/10/2018 perihal peringatan pertama, Surat No 023/SRTK-MKT/TNAG/X/2018 tertanggal 22/10/2018 perihal peringatan kedua dan Surat No 024/SRTK/TNAG/X/2018 tertanggal 02/11/2018 perihal peringatan ketiga, namun tetap tidak ada itikad baik dari PENGUGAT, bahkan berdasarkan data di sistem **TERGUGAT ter update** hingga 06 April 2020 kewajiban pokok, tunggakan, serta bunga PENGUGAT justru telah mencapai Rp 6.805.126.373,- (enam milyar delapan ratus lima juta seratus dua puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh tiga rupiah).
11. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGUGAT pada Posita angka 15 (lima belas) s.d 17 (tujuh belas), karena hal tersebut adalah memang merupakan perbuatan hukum TERGUGAT dalam rangka untuk membela kepentingannya mengingat PENGUGAT tidak kunjung melaksanakan pembayaran untuk melunasi hutang-hutangnya.
12. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan TERGUGAT untuk melakukan lelang adalah berlandaskan pada Pasal 6 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mana secara tegas dikatakan :  
*”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”.*



13. Bahwa Lelang eksekusi sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya adalah merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan / TERGUGAT yang di berikan oleh Undang-undang (ex lege), apalagi proses tersebut juga sudah dijalankan oleh TERGUGAT sesuai dengan prosedur Peraturan Menteri Keuangan No 27 Tahun 2016 dan juga telah diberitakan di dalam surat kabar, sehingga Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh PENGGUAT sangatlah mengada-ada.

**KERUGIAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK MENDASAR  
KARENA TIDAK DIURAIKAN SECARA JELAS, LENGKAP, DAN RINCI.**

14. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 18 (delapan belas) s.d 23 (dua puluh tiga) mengenai kerugian yang dialami karena tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang terjadi dan kerugian materil serta immateril yang di dalilkan juga tidak diuraikan dengan jelas, lengkap dan rinci.
15. Bahwa PENGGUGAT dalam posita nya angka 19 (sembilan belas) s/d 23 (dua puluh tiga) secara tiba-tiba mengklaim telah mengalami kerugian materil sebesar 15% (lima belas persen) / Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) per bulan dari omzet yang "**DIPERKIRAKAN**" sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan kerugian imateril sebesar Rp 200.000.000.000,- (dua ratus milyar rupiah).
16. Bahwa terlihat sangat sembrono, tidak rinci dan tidak jelas sekali gugatan aquo mengingat dalam menguraikan mengenai adanya kerugian materil & imateril hanyalah berdasarkan "**PERKIRAAN**" tanpa data yang jelas dan valid, karena yang sesungguhnya terjadi tidak ada kerugian akibat perbuatan TERGUGAT, melainkan karena memang usaha PENGGUGAT yang sedang mengalami penurunan sejak November 2015, hal tersebut dinyatakan dan diakui secara jelas oleh surat PENGGUGAT sendiri melalui suratnya tertanggal 23 November 2015 yang ditanda tangani di atas materai yang dapat kami kutip :
- "...dengan memperhatikan omzet penjualan saya yang sedang mengalami penurunan..."*
17. Bahwa sangatlah tidak adil dan tidak bermoral apabila melalui gugatan aquo PENGGUGAT justru memintakan ganti rugi kepada TERGUGAT, sebesar 15% (lima belas persen) / Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dari omzet yang "**DIPERKIRAKAN**" sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu



milyar rupiah) per bulan, karena sesungguhnya hal tersebut **hanya impian PENGGUGAT saja**, tidak nyata, yang justru sudah diakui sebaliknya oleh PENGGUGAT sendiri dalam suratnya tertanggal 23 November 2015, atas hal tersebut maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima, sesuai dengan kaidah hukum :

Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I tertanggal 28 Mei 1984 No. 588 K/Sip/1983, menyatakan :

**"Bahwa tentang tuntutan Penggugat asal sub 5 yaitu mengenai tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti maka harus di tolak".**

Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I tertanggal 31 September 1983 No. 19 K/Sip/1983, menyatakan :

**"menimbang, bahwa oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh judex factie, maka gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima".**

Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I tertanggal 8 Mei 1980 No. 550 K/Sip/1979, menyatakan :

**"Bahwa petitum ke 4 s/d 6 dari Penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian".**

Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I tertanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970, menyatakan :

**"Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutanannya. Tanpa perincian yang dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/ tidak sempurna".**

18. Bahwa TERGUGAT menolak dengan dalil gugatan pada angka 24 (dua puluh empat) karena :
- Surat TERGUGAT tertanggal 04 November 2015 No 042/SRT-CRR/XI/2015 perihal peringatan III dan terakhir bukan **"PERJANJIAN/KESEPAKATAN"** melainkan hanya penafsiran PENGGUGAT saja, karena sudah jelas kewajiban sebesar Rp 331.052.437,- adalah terdiri dari tunggakan pokok, tunggakan bunga, dan denda keterlambatan saja dengan keterlambatan 99 hari pada saat surat diterbitkan, namun tertera dengan jelas PENGGUGAT masih memiliki outstanding/pinjaman pokok yang belum di bayarkan yakni



sebesar Rp 2.598.105.073,-. Karena sesungguhnya perjanjian yang masih berlaku dan mengikat adalah Perjanjian Kredit No 87 tertanggal 28 Oktober 2013.

- b. Bahwa dengan demikian posita angka 24.1, 24.2, 24.3, 24.4, 24.5 sangat tidak mendasar dan masuk diakal maka kami meminta kepada Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.
- c. Bahwa apa yang dilakukan oleh TERGUGAT telah sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimana pada dasarnya adalah merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan / TERGUGAT yang di berikan oleh Undang-undang (ex lege), apalagi proses lelang tersebut juga sudah dijalankan oleh TERGUGAT sesuai dengan prosedur Peraturan Menteri Keuangan No 27 Tahun 2016, dengan demikian posita angka 24.6, 24.7, 24.8, 24.9, sudah sepatutnya ditolak.

19. Bahwa TERGUGAT menolak dalil gugatan pada angka 25 (dua puluh lima) s/d 26 (dua puluh enam) mengenai putusan provisi karena bertentangan dengan **Pasal 180 ayat (1) ("HIR") dan Pasal 191 ayat (1) ("RBg")**, sedangkan mengenai tuntutan uang paksa (*dwangsom*) **tidak berdasar hukum dan harus ditolak berdasarkan Pasal 606a RV dan Yurisprudensi Mahkamah Agung.**

20. Bahwa TERGUGAT menolak dalil gugatan pada angka 28 (dua puluh delapan) mengenai putusan serta merta karena sebagaimana dijelaskan di atas, Gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT tidak mempunyai dasar hukum serta tidak didasarkan pada bukti yang kuat dan sah, Di samping itu tuntutan PENGGUGAT juga tidak memenuhi Pasal 180 HIR, Pasal 54 Rv, dan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil ("SEMA 3/2000"), yang mensyaratkan sebagai berikut :

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Putusan didasarkan atas surat di bawah tangan yang diakui oleh pihak terhadap siapa surat tersebut dapat dipakai sebagai dasar atau diakui



menurut hukum, juga dianggap diakui jika perkara diputus tanpa kehadiran tergugat (*verstek*) (Pasal 54 Rv ayat 2);

- c. Putusan yang berasal dari bukti non-autentik yang diakui para pihak;
- d. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- e. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa-menyewa sudah habis/ lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beriktikad baik;
- f. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- g. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- h. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- i. Pokok sengketa mengenai *bezitrecht*.

**21.** Bahwa dari bukti-bukti yang diajukan PENGGUGAT tidak terdapat satu pun yang memenuhi kriteria sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 180 HIR, Pasal 54 Rv, dan Surat Edaran ketua Mahkamah Agung R.I No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 sebagaimana tersebut di atas maka dalil-dalil PENGGUGAT mengenai Putusan Serta Merta haruslah ditolak oleh Majelis Hakim Yang Terhormat Yang memeriksa perkara *a quo*;

Berdasarkan hal-hal, uraian-uraian dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang memeriksa perkara *a quo* berkenan memberikan putusan :

**DALAM EKSEPSI :**

- 1. MENERIMA DAN MENGABULKAN EKSEPSI TERGUGAT UNTUK SELURUHNYA.**
- 2. MENOLAK GUGATAN PENGUGAT UNTUK SELURUHNYA.**
- 3. DAN/ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA /NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD.**

**DALAM POKOK PERKARA :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. MENOLAK SELURUH GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD*).
2. MENGHUKUM PENGGUGAT UNTUK MEMBAYAR SELURUH BIAYA PERKARA.

**DAN APABILA MEJELIS HAKIM YANG TERHORMAT BERPENDAPAT LAIN, MOHON PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA (*EX AEQUO ET BONO*)**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara sebagaimana tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 685/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. tanggal 2 Desember 2020, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan Provisi seluruhnya ;

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik verklaard*) ;
- Membebankan biaya perkara kepada Penggugat sebesar Rp.4.446.000,- (empat juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 685/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. tanggal 2 Desember 2020 tersebut, Pembanding/semula Penggugat telah menyatakan permohonan banding pada tanggal 14 Desember 2020 sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Banding yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding/semula Tergugat dan Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I pada tanggal 19 Januari 2021, Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III/semula Turut Tergugat III tanggal 15 Januari 2021;

Menimbang, bahwa sampai dengan perkara diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, Pembanding/semula Penggugat tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas (*inzage*) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana ternyata dari relaas pemberitahuan untuk itu kepada Pembanding/semula

**Hal 28 Put.No.204/PDT/2021/PT.DKI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat pada tanggal 2 Februari 2021, Terbanding/semula Tergugat dan Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I pada tanggal 19 Januari 2021, Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III/semula Turut Tergugat III pada tanggal 15 Januari 2021, masing-masing dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama diucapkan pada tanggal 2 Desember 2020, Pembanding/semula Penggugat menyatakan banding pada tanggal 14 Desember 2020, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan teliti dan seksama Berita Acara Persidangan Pengadilan tingkat pertama, pembuktian dari pihak-pihak yang berperkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 685/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. tanggal 2 Desember 2020 yang dimohonkan banding tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah kabur, tidak jelas dan saling bertentangan (obscuur libel), dengan demikian eksepsi tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan, maka eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi sehingga eksepsi Para Tergugat dikabulkan seluruhnya dan dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard), adalah telah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan menjadi pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 685/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. tanggal 2 Desember 2020 yang dimohonkan banding tersebut patut untuk dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/semula Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah berperkara, maka harus dihukum untuk membayar

**Hal 29 Put.No.204/PDT/2021/PT.DKI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan lain dari peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 685/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. tanggal 2 Desember 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding/semula Penggugat membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, pada hari Senin tanggal 5 Juli 2021 oleh kami, ABDUL FATTAH, S.H.,M.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai Ketua Majelis, H. EDWARMAN, S.H. dan NELSON PASARIBU, S.H.,M.H., para Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Anggota, putusan mana pada hari Rabu tanggal 7 Juli 2021 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh H. MUHAMMAD ARMAN AR., S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA :

HAKIM KETUA,

H. EDWARMAN, S.H.

ABDUL FATTAH, S.H.,M.H.

Hal 30 Put.No.204/PDT/2021/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NELSON PASARIBU, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI,

H. MUHAMMAD ARMAN AR., S.H.

Perincian Biaya Banding :

1. Meterai .....	Rp. 10.000,-
2. Redaksi .....	Rp. 10.000,-
3. Biaya proses .....	Rp. 130.000,-
<u>J u m l a h .....</u>	<u>Rp. 150.000,-</u>

(seratus lima puluh ribu rupiah)

**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)