



**PUTUSAN**

**NOMOR 270/PDT/2017/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 dibawah ini dalam perkara antara :

**DIDIK PRIYANTO.,** beralamat di Jalan Limas I B.5 No. 16 RT.

007 RW. 007, Kel. Kebon Jeruk, Jakarta Barat, selaku Direktur bertindak untuk dan atas nama PT. JAKA GENI UNGGUL PERSADA, suatu Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Perum Citra Garden 2 Blok O.1 No. 12.A, Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya JAROT SWANDARU, S.H., dan ASEP Y. HIDAYAT, S.H., Advokat berkantor pada : SWANDARU & PARTNERS Law Office, beralamat di Axa Tower Lantai 45, Jalan Prof. Dr. Satrio Kav.18, Jakarta Selatan 12940, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Februari 2016 selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

**M E L A W A N :**

1. **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk,** Cabang Jakarta Cawang, berkedudukan di Patria Park Apartement & Office RK 01-05, Jalan D.I Panjaitan Kav. 5-7, Jakarta Timur 13340, diwakili oleh YOSSI INSTANTO, SH.,MHum., selaku Legal Division Head PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., bertempat tinggal di Jakarta dan bertindak dalam Jabatannya tersebut berdasarkan Surat Kuasa Direksi No. 19/KUASA/DIR/2014 tanggal 14 April 2014 bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berkantor pusat di Jalan Gajah Mada No. 1 Jakarta 10130, memberikan Kuasa kepada ARI KURNIAMAN, SH. ; FIRMAN, SH. ; JUNEIDI, SH. ; DIMAS YUDA

*Halaman 1 dari 39 hal. Putusan No. 270/Pdt/2017/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ASMARA, SH. ; CAKRA WIRA PUTRA, SH. ; SAPTA KRIDA NEGARA, SH. ; RACHMAT WIDHIARSO dan PUGUH ADYATMA, SH. Kesemuanya adalah Pegawai PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berdasarkan surat kuasa khusus No. 74/KUASA/LGD/2015 tertanggal 27 Agustus 2015, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;

2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG**

**JAKARTA V**, beralamat di Jalan Prapatan No. 10, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh : TAVIANTO NOEGROHO., Jabatan Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat memberikan Kuasa kepada : 1. SUGWANTO, SH.,MHum, ; 2. MIZAN ABIDI, SH., ; 3. SENJA PETRESYA, SH., 4. ERWIN IRWANTO SITUMORANG, SH., 5. AJI PRASETYO., 6. BADRUD DUJA, SE.,M.ec.Dev., semuanya pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKU-836/MK.6/2015 tanggal 13 Oktober 2015, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;

3. **KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA**

**BARAT**, beralamat di Jalan Kembangan Raya Komplek Permata Buana, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I**;

4. **FENDY.**, beralamat di Perum Citra Garden 2 Blok O-1 No. 12.A,

Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II** ;

**Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut ;-**

Telah membaca berkas perkara Nomor 291/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

*Halaman 2 dari 39 hal. Putusan No. 270/Pdt/2017/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 13 Agustus 2015 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 13 Agustus 2015, dengan register perkara nomor 291/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada bulan Agustus 2010 Tergugat I telah menyepakati memberikan pinjaman/kredit kepada Penggugat dengan jumlah sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), dengan jaminan berupa :
  - a) Tanah dan bangunan yang terletak di Perum. Citra Garden 2, Blok O-1, No. 12A, Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta sesuai SHM No. 9955/Pegadungan, dengan luas tanah 210 meter persegi atas nama Fendy.
  - b) Tanah yang terletak di Desa Sukaraja, Sukabumi, Jawa Barat, sesuai SHM No. 66, dengan luas tanah 7.650 meter persegi atas nama Didik Priyanto.
2. Bahwa terhadap hutang di atas, Penggugat telah melakukan angsuran pembayaran sehingga total hutang menjadi sekitar 3 (tiga) milyar rupiah lebih, yang mana rincian tersebut akan Penggugat sampaikan pada persidangan *a quo* ;
3. Bahwa terdapat perkara Sdr Heru Sulaksono dkk yang sedang diperiksa Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) karena diduga melakukan tindak pidana pencucian uang, dan saat ini masih berjalan di pengadilan. Pada perkara tersebut, Penggugat dijadikan saksi oleh KPK hingga berujung pada penyitaan harta benda dan pemblokiran rekening-rekening bank, baik milik pribadi maupun milik Penggugat untuk kepentingan penyidikan KPK ;
4. Bahwa Penggugat telah mengirimkan surat kepada Tergugat I yang intinya memberitahukan bahwa harta benda dan rekening milik Penggugat sedang disita oleh KPK. Namun usaha tersebut tidak berhasil karena Tergugat I dan Tergugat II tetap melakukan pelelangan terhadap Jaminan yakni Tanah dan bangunan yang terletak di Perum. Citra Garden 2, Blok O-1, No. 12A, Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta sesuai SHM No. 9955/Pegadungan, dengan luas tanah 210 meter persegi atas nama Fendy ;
5. Bahwa tindakan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dalam melakukan pelelangan merupakan perbuatan melawan hukum atas

Halaman 3 dari 39 hal. Putusan No. 270/Pdt/2017/PT.DKI

#### 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)



Pasal 21 Undang-undang No. 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi yang telah diubah dengan Undang-undang No. 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, yang berbunyi sebagai berikut : *“Setiap orang yang dengan sengaja mencegah, merintangi, atau menggagalkan secara langsung atau tidak langsung penyidikan, penuntutan, dan pemeriksaan di sidang pengadilan terhadap tersangka dan atau terdakwa ataupun para saksi dalam perkara korupsi, dipidana dengan pidana penjara paling singkat 3 (tiga) tahun dan paling lama 12 (dua belas) tahun dan atau denda paling sedikit Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan paling banyak Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah)”* ;

6. Bahwa mengingat perkara pidana tersebut sedang berjalan di KPK maka sudah sepatutnya apabila proses keperdataan, dalam hal ini pelelangan Barang Jaminan oleh Tergugat I dan Tergugat II, harus dihentikan terlebih dahulu sampai dengan proses pidana di KPK selesai dan berkekuatan hukum tetap ;
7. Bahwa Jaminan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Perum. Citra Garden 2, Blok O-1, No. 12A, Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Kota Jakarta Barat tersebut di atas tercatat dalam keadministrasian Turut Tergugat I, sehingga Penggugat juga memohon kepada Majelis Hakim nantinya agar menghukum Turut Tergugat I untuk tidak melakukan pencatatan terhadap segala bentuk peralihan hak atas tanah dan/atau hal-hal yang terkait terhadap Barang Jaminan ;

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka Penggugat memohon agar kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan/tidak melakukan pelelangan atas Jaminan berupa Tanah dan bangunan yang terletak di Perum. Citra Garden 2, Blok O-1, No. 12A, Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta sesuai SHM No. 9955/Pegadungan, dengan luas tanah 210 meter persegi atas nama Fendy;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Turut Tergugat I untuk tidak melakukan pencatatan terhadap segala bentuk peralihan hak atas tanah dan/atau hal-hal yang terkait terhadap Barang Jaminan;
5. Menghukum Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara *a quo*;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Atau:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya. (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan Jawabannya tertanggal 25 Nopember 2015 sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI :

### DALAM EKSEPSI :

1. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM** (*Exceptie Onrechtmatig Of Ongegrond*)

Di dalam dalil gugatannya, PENGGUGAT menyatakan bahwa tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dalam melakukan pelelangan merupakan perbuatan melawan hukum atas Pasal 21 Undang-undang No. 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi yang telah diubah dengan Undang-undang No. 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. Dalil PENGGUGAT tersebut sangat mengada-ada, aneh, keliru serta PENGGUGAT tidak dapat menguraikan secara jelas unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang didalilkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota.

2. **GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL**

a. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT kabur, tidak berdasar, tidak terang isinya serta formulasi gugatan tidak jelas. Dalam dalil gugatannya PENGGUGAT menyatakan telah mengirimkan surat kepada TERGUGAT I yang intinya "memberitahukan bahwa harta benda dan rekening milik PENGGUGAT sedang disita oleh KPK", bahwa terhadap dalil gugatan ini TERGUGAT I menyatakan secara tegas

Halaman 5 dari 39 hal. Putusan No. 270/Pdt/2017/PT.DKI

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





bahwa TERGUGAT I tidak pernah menerima surat tersebut dari PENGGUGAT.

- b. Bahwa dalam gugatannya PENGGUGAT tidak sedikitpun menjelaskan atau menguraikan kerugian-kerugian dari PENGGUGAT, tetapi PENGGUGAT justru menyatakan bahwa tindakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui Kantor TERGUGAT II sebagai perbuatan melawan hukum padahal semua prosedur dalam proses pengajuan lelang tersebut telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa menurut TERGUGAT I yang dapat menentukan dapat tidaknya seseorang dikenakan Pasal 21 Undang-undang No. 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi yang telah diubah dengan Undang-undang No. 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, bukan kewenangan dari PENGGUGAT tetapi merupakan kewenangan dari Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK).
- c. Bahwa PENGGUGAT tidak menguraikan secara jelas apabila Saudara Didik Priyanto adalah benar Direktur PT.Jaka Geni Unggul Persada maka seharusnya PENGGUGAT menjelaskan dalam gugatannya mengenai akta pendirian perusahaan tersebut beserta pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM.

Maka berdasarkan dalil-dalil tersebut jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwa gugatan PENGGUGAT dapat dinyatakan cacat secara formil, sehingga dapatlah dinyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT kecuali apa yang diakui kebenarannya secara tegas oleh TERGUGAT I.
2. Bahwa telah terjadi hubungan hukum hutang-piutang antara PENGGUGAT (selaku Debitur) dan TERGUGAT I (selaku kreditur) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 104 tanggal 26 Agustus 2010 yang dibuat secara notariil di hadapan Andi Fatma Hasiah, S.H.,M.Kn Notaris Kota Bekasi dengan plafond kredit sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar Rupiah), jenis kredit adalah Kredit Modal Kerja Kontraktor untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembiayaan modal kerja pengadaan supply pasir, jangka waktu kredit 10 (sepuluh) bulan **(Bukti T-1)**, dengan jaminan kredit sebagai berikut :

a. Jaminan Pokok :

- Cessie atas tagihan termijn/pembayaran uang akan diterima dari PT. UNGGUL BETON REMIKON dengan total nilai kontrak sebesar Rp.3.075.000.000,- (tiga milyar tujuh puluh lima juta Rupiah) dan nilai kontrak sebesar Rp.6.660.000.000,- (enam milyar enam ratus enam puluh juta Rupiah) sebagaimana terdapat dalam Akta Cessie Nomor 106 yang dibuat oleh Notaris Andi Fatma Hasiah, S.H.,M.Kn; **(Bukti T-2)** ;

b. Jaminan Tambahan :

- Sertifikat Hak Milik Nomor 9955/Pegadungan, seluas 210 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama **FENDY (TJONG FENDY)** yang terletak di Perumahan Citra Garden 2, Blok O-1 No.12A, Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta **(Bukti T-3)** dan terhadap jaminan kredit tersebut telah diikat hak tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.66/2010 tanggal 22 September 2010 **(Bukti T-4)** dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No.7318/2010 tanggal 4 Oktober 2010 oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat **(Bukti T-5)**;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 66/Sukaraja, seluas 7650 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama **DIDIK PRIYANTO** yang terletak di Desa Sukaraja, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Sukabumi, Propinsi Jawa Barat **(Bukti T-6)** dan terhadap jaminan kredit tersebut telah diikat hak tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.152/2010 tanggal 6 September 2010 **(Bukti T-7)** dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No.2137/2010 tanggal 14 September 2010 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi Provinsi Jawa Barat **(Bukti T-8)**;

3. Bahwa berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Nomor 105 tanggal 26 Agustus 2010 yang dibuat oleh Notaris Andi Fatma Hasiah, S.H.,M.Kn **(Bukti T-9)**, PENGUGAT mengaku telah menerima pinjaman dari TERGUGAT I sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar Rupiah) dan PENGUGAT telah sepakat dengan semua syarat-syarat yang termuat

Halaman 7 dari 39 hal. Putusan No. 270/Pdt/2017/PT.DKI

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

pada Akta Perjanjian Kredit No.104 tanggal 26 Agustus 2010 yang dibuat secara notariil oleh Andi Fatma Hasiah, S.H.,M.Kn Notaris Kota Bekasi ;

4. Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang PENGUGAT, Direktur (Didik) dan Komisaris (Fendy) dari PT. Jaka Geni Unggul Persada (PENGUGAT) dibuat suatu Akta Jaminan Perorangan (*Personal Guarantee*) sebagai berikut :
  - a. Akta Jaminan Perorangan (*Personal Guarantee*) No.107 tanggal 26 Agustus 2010 yang dibuat oleh Notaris Andi Fatma Hasiah, S.H.,M.Kn menyatakan bahwa Tuan **Didik Priyanto** yang bertindak selaku Penjamin menyatakan bahwa Penjamin menyatakan menjamin dan berjanji (secara tidak dapat ditarik kembali dan tanpa syarat) untuk membayar sepenuhnya kepada TERGUGAT I semua jumlah uang yang menjadi hutang PENGUGAT baik berupa hutang pokok, denda, bunga, provisi, maupun biaya lain. (**Bukti T-10**) ;
  - b. Akta Jaminan Perorangan (*Personal Guarantee*) No.108 tanggal 26 Agustus 2010 yang dibuat oleh Notaris Andi Fatma Hasiah, S.H.,M.Kn menyatakan bahwa Tuan **Fendy** yang bertindak selaku Penjamin menyatakan bahwa Penjamin menyatakan menjamin dan berjanji (secara tidak dapat ditarik kembali dan tanpa syarat) untuk membayar sepenuhnya kepada TERGUGAT I semua jumlah uang yang menjadi hutang PENGUGAT baik berupa hutang pokok, denda, bunga, provisi, maupun biaya lain. (**Bukti T-11**) ;
5. Bahwa terkait dengan dalil gugatan PENGUGAT pada point 4 dan point 5 yang menyatakan PENGUGAT telah mengirimkan surat kepada TERGUGAT I yang intinya “memberitahukan bahwa harta benda dan rekening milik PENGUGAT sedang disita oleh KPK” dan tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam melakukan pelelangan merupakan perbuatan melawan hukum atas Pasal 21 Undang-undang No.31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi yang telah diubah dengan Undang-undang No.20 Tahun 2001, dengan ini TERGUGAT I menyatakan secara tegas bahwa dalil gugatan PENGUGAT tersebut tidak berdasar dan tidak sesuai fakta hukum yang ada karena TERGUGAT I tidak pernah menerima surat tersebut dari PENGUGAT ;
6. Bahwa terhadap harta benda yang dimaksud oleh PENGUGAT sedang disita oleh KPK adalah tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan

Halaman 8 dari 39 hal. Putusan No. 270/Pdt/2017/PT.DKI

### 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

Citra Garden 2, Blok O-1 No.12A, Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta sesuai SHM No.9955/Pegadungan dengan luas tanah 210 meter persegi atas nama Fendy yang menjadi jaminan kredit PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, maka TERGUGAT I dapat membuktikan yang sebaliknya karena berdasarkan **Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 173/SKPT-300-31.73.7/2015 tanggal 24 Juli 2015** yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta (**Bukti T-12**) tidak menjelaskan sedikitpun bahwa obyek tanah jaminan kredit tersebut disita oleh KPK. Apabila benar obyek tanah tersebut disita oleh KPK untuk kepentingan penyidikan maka berdasarkan Pasal 47 ayat (3) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2002 tentang Komisi Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi dijelaskan bahwa Penyidik wajib membuat berita acara penyitaan pada hari penyitaan yang sekurang-kurangnya memuat :

- a. nama, jenis, dan jumlah barang atau benda berharga lain yang disita;
- b. keterangan tempat, waktu, hari, tanggal, bulan, dan tahun dilakukan penyitaan;
- c. keterangan mengenai pemilik atau yang menguasai barang atau benda berharga lain tersebut;
- d. tanda tangan dan identitas penyidik yang melakukan penyitaan; dan
- e. tanda tangan dan identitas dari pemilik atau orang yang menguasai barang tersebut.

Berdasarkan hal tersebut di atas TERGUGAT I selaku pemegang hak tanggungan atas objek jaminan kredit tersebut diatas tidak pernah sekalipun mendapatkan surat pemberitahuan penyitaan maupun menandatangani berita acara penyitaan dari KPK.

7. Bahwa perlu TERGUGAT I sampaikan berdasarkan Pasal 27 huruf b Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dijelaskan bahwa :  
*"pembatalan lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal barang yang akan dilelang dalam status sita pidana";*
8. Bahwa berdasarkan point 7 tersebut diatas serta berdasarkan isi pasal tersebut dapat diambil suatu kesimpulan bahwa apabila yang dinyatakan PENGGUGAT dalam dalil gugatannya diasumsikan benar, maka tidak mungkin eksekusi lelang hak tanggungan atas objek jaminan kredit SHM

Halaman 9 dari 39 hal. Putusan No. 270/Pdt/2017/PT.DKI

### 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)



No.9955/Pegadungan dengan luas tanah 210 meter persegi atas nama Fendy dapat dilaksanakan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, oleh karena itu eksekusi lelang hak tanggungan yang dilaksanakan oleh TERGUGAT I telah berdasarkan ketentuan yang berlaku ;

9. Bahwa TERGUGAT I sebelum memberikan fasilitas kredit, tentunya telah melakukan analisa-analisa kemampuan keuangan debitur untuk mengangsur hingga lunasnya pinjaman kredit, dan seandainya pun PENGGUGAT tidak mampu membayar angsuran, TERGUGAT I dengan itikad yang baik telah menyediakan fasilitas restrukturisasi kredit untuk membantu PENGGUGAT menyelesaikan kewajiban kreditnya hingga lunas, hal tersebut menunjukkan betapa mulianya niat TERGUGAT I, namun demikian ternyata PENGGUGAT tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban kreditnya, padahal TERGUGAT I telah melakukan pembinaan secara intensif dan menawarkan solusi-solusi yang ada untuk membantu PENGGUGAT menyelesaikan kreditnya, tetapi PENGGUGAT tetap melalaikan kewajibannya, bahkan yang lebih parahnya lagi PENGGUGAT justru mengajukan gugatan kepada TERGUGAT I dengan dalil yang sangat keliru dan tidak berdasarkan hukum ;
10. Bahwa pada tanggal 17 Oktober 2013 PENGGUGAT mengirimkan surat kepada TERGUGAT I dengan No : 008/JG-LT/X/2013 yang isinya bahwa PENGGUGAT mengajukan Restrukturisasi Kredit kepada TERGUGAT I **(Bukti T-13)**. Atas permohonan dari PENGGUGAT tersebut maka TERGUGAT mengundang PENGGUGAT untuk datang ke kantor TERGUGAT I untuk membahas permohonan restrukturisasi kredit yang diajukan Penggugat melalui surat Nomor : 2589/JKC.I/HCLU/XI/2013 tanggal 27 November 2013; **(Bukti T-14)** ;
11. Setelah pertemuan itu tepatnya pada tanggal 04 Desember 2013 dengan nomor surat : 011/JG-LT/XII/2013 PENGGUGAT kembali mengirimkan surat kepada TERGUGAT I dengan maksud mohon restrukturisasi kepada TERGUGAT I dengan mohon diberikan waktu total 36 bulan untuk penyelesaian kredit. **(Bukti T-15)** Kemudian atas surat tersebut melalui surat nomor : 294/JKC.I/HCLU/II/2014 tanggal 06 Februari 2014 TERGUGAT I memberikan persetujuan restrukturisasi kredit kepada PENGGUGAT dengan perpanjangan jangka waktu kredit 36 bulan sejak



- jatuh tempo kredit (26 Juni 2013) oleh karena itu perpanjangan kredit disetujui TERGUGAT I sampai dengan 26 Desember 2016 (**Bukti T-16**);
12. Bahwa setelah restrukturisasi kredit tersebut PENGGUGAT sama sekali tidak pernah melakukan pembayaran hutangnya kepada TERGUGAT I, karena sudah tidak adanya itikad baik dari PENGGUGAT untuk melakukan pembayaran atas kewajibannya, maka TERGUGAT I dengan itikad baik melakukan penagihan sesuai ketentuan yang berlaku dengan cara mengirimkan surat peringatan kepada PENGGUGAT sebanyak 3 kali dengan rincian sebagai berikut : a. Surat Peringatan I No. 84/S/AMD/AAM5-JKC.1/V/2015 tanggal 06 Mei 2015; (Bukti T-17) ;
- b. Surat Peringatan II No. 88/S/AMD/AAM5-JKC.1/V/2015 tanggal 13 Mei 2015; (Bukti T-18) ;
- c. Surat Peringatan III No. 93/S/AMD/AAM5-JKC.1/V/2015 tanggal 21 Mei 2015; (Bukti T-19) ;
13. Bahwa ternyata Surat Peringatan yang disampaikan TERGUGAT I tersebut tidak ditanggapi oleh PENGGUGAT, sehingga dengan demikian maka PENGGUGAT dengan **itikad tidak baik** telah terbukti berusaha menghindari kewajibannya kepada TERGUGAT I ;
14. Bahwa perbuatan PENGGUGAT yang tidak membayar angsuran kreditnya seperti diatur di dalam Perjanjian Kredit sudah tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1234 KUHPerdara yang menyebutkan **"Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu"**, dimana akibat dari tidak dipenuhinya prestasi PENGGUGAT tersebut (cidera janji/wanprestasi) menimbulkan kerugian bagi TERGUGAT I dan mewajibkan PENGGUGAT membayar kerugian dimaksud meliputi penggantian biaya, rugi dan bunga (**Vide Pasal 1239 KUHPerdara**);
15. **PENGUGAT** telah melakukan wanprestasi sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi :
- "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan."**
16. Bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.66/2010 tanggal 22 September 2010 dihadapan Anne Meyanne Alwie,S.H selaku PPAT di Kota Jakarta Barat, pada pasal 2 poin 6 menyebutkan: "Jika Debitor



tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan Akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan 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 diatas; dan
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;”;

17. Bahwa terhadap tindakan wanprestasi PENGUGAT, TERGUGAT I melakukan eksekusi lelang melalui Kantor Lelang TERGUGAT II untuk menyelesaikan kredit bermasalah PENGUGAT. Proses lelang dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan penentuan harga jual dari barang agunan dilakukan oleh *appraisal company* yang independen dan memiliki reputasi baik sesuai dengan Pasal 12 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

18. Bahwa selain ketentuan peraturan perundang-undangan, **TERGUGAT** sudah memenuhi syarat legalitas formal subjek dan objek lelang ke KPKNL Tangerang sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.106/PMK.06/2013 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 12 : "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".

19. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan, **TERGUGAT I** juga tunduk dan patuh pada Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 yaitu :

Pasal 6 UU Hak Tanggungan yaitu :

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

Pasal 20 ayat (1) UUHT yaitu :

"Apabila Debitur cedera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau title eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)".

Berdasarkan pasal dalam Undang-undang Hak Tanggungan tersebut maka tepat apabila Debitur yang cedera janji dilaksanakan eksekusi lelang Hak Tanggungan terhadap objek jaminan kreditnya ;

20. Bahwa **TERGUGAT I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum** berkaitan dengan penjualan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT yang menjadi jaminan kredit dan telah diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama ;

21. Bahwa sebagai suatu *preseden*/pertimbangan hakim dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, pada faktanya gugatan perlawanan lelang akibat debitur wanprestasi yang tidak beritikad baik mengakibatkan kredit macet yang merugikan Bank (Selaku Kreditor) telah banyak terjadi di beberapa daerah-daerah di Indonesia yang dialami oleh Lembaga-lembaga Perbankan lainnya yang telah diputus dan atau telah mempunyai kekuatan hukum tetap, antara lain:

- a. Putusan Perkara Perdata nomor 93/Pdt.G/2011/PN.YK di Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 16 April 2012 antara Ardi Kesuma selaku Pelawan (Debitur) melawan PT. Bank Danamon Cabang DSP Unit Prambanan, Yogyakarta selaku Terlawan I (Kreditor) dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Yogyakarta selaku Terlawan II;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Putusan Perkara Perdata nomor 80/Pdt.G/2010/PN.BDG di Pengadilan Negeri Bandung tanggal 25 Agustus 2010 antara Toni Ashari selaku Pelawan (Debitur) melawan PT.Bank BCA c.q KCU Ahmad Yani, Bandung selaku Terlawan I (Kreditur) dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Bandung selaku Turut Terlawan;
- c. Putusan Perkara Perdata nomor 345/Pdt.G/2008/PN.BDG di Pengadilan Negeri Bandung tanggal 15 Oktober 2009 antara Ade Juhana, Ny. Eneng Rohaeti, dan Udin selaku Para Penggugat (Debitur) melawan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero)Tbk Kantor Cabang Bandung Asia Afrika selaku Tergugat (Kreditur);
- d. Putusan Perkara Perdata nomor 469/Pdt.G/2010/PN.Bks di Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 31 Mei 2011 antara Rasmin Aritonang selaku Penggugat (Debitur) melawan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Cibubur selaku Tergugat I (Kreditur) dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Bekasi selaku Tergugat II.
- e. Putusan Perkara Perdata nomor 53/Pdt.Plw/2013/PN.MLG di Pengadilan Negeri Malang tanggal 31 Juli 2013 antara Liryono selaku Pelawan (Debitur) melawan PT. Bank Mandiri Cabang Malang selaku Terlawan (Debitur);
- f. Putusan Perkara Perdata nomor 01/Pdt.G/2010/PN.JKT UT di Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 05 Januari 2011 antara Ir. Achmanto Jahja dan Ny. Enywati selaku Para Penggugat (Debitur) melawan PT. Bank Permata Kantor Cabang Jakarta Hayam Wuruk selaku Tergugat I (Kreditur) dan PT. Trimitra Lelang Mandiri selaku Tergugat II serta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta Pusat selaku Tergugat III.

Berdasarkan Putusan-putusan Perkara Perdata huruf a sampai f di atas, sudah jelas dan terang bahwa Perbuatan wanprestasi dari Debitur yang tidak mempunyai itikad baik untuk memenuhi kewajibannya dalam membayar angsuran kredit dengan mengajukan gugatan perlawanan atas lelang eksekusi agunan/jaminan kredit hanya untuk mengulur-ngulur waktu dalam pelaksanaan lelang yang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Upaya-upaya yang baik melalui penagihan dan surat peringatan, serta persetujuan restrukturisasi kredit, juga tidak diindahkan

Halaman 14 dari 39 hal. Putusan No. 270/Pdt/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



dengan baik oleh PENGUGAT. Sehingga berdasarkan ketentuan di dalam Perjanjian Kredit yang telah ditanda tangani kedua belah pihak baik PENGUGAT (selaku Debitur) dan TERGUGAT I (selaku Kreditur) yang berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*azas pacta sunt servanda*) dimana didalamnya mengatur tentang penjualan jaminan kredit akibat Debitur wanprestasi maka pelaksanaan lelang tidak melanggar hukum.

## DALAM REKONVENSI

1. Bahwa terhadap dalil-dalil Pengugat dalam Rekonsi/Tergugat I Konvensi yang telah dikemukakan dalam Konvensi baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara juga termasuk dalam Rekonsi yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonsi ini ;
2. Bahwa Tergugat I dalam Konvensi sekarang menjadi Pengugat dalam Rekonsi dan Pengugat Konvensi sekarang menjadi Tergugat dalam Rekonsi ;
3. Bahwa Pengugat dalam Rekonsi/Tergugat I dalam Konvensi secara hukum adalah berkedudukan selaku Kreditur yang beritikad baik "*te goeder throw*" yang dengan mempertimbangkan Tergugat Rekonsi/Pengugat dalam Konvensi membutuhkan kredit dengan syarat-syarat yang telah ditentukan ;
4. Bahwa Pengugat dalam Rekonsi/Tergugat I Konvensi menolak seluruh dalil Tergugat dalam Rekonsi/Pengugat dalam Konvensi, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat Rekonsi/Pengugat Konvensi;
5. Bahwa pada dasarnya telah terjadi hubungan hukum hutang-piutang antara Tergugat dalam Rekonsi/Pengugat dalam Konvensi (selaku Debitur) dan Pengugat dalam Rekonsi/Tergugat I dalam Konvensi (selaku kreditur) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 104 tanggal 26 Agustus 2010 yang dibuat secara notariil oleh Andi Fatma Hasiah, S.H.,M.Kn Notaris Kota Bekasi dengan plafond kredit sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar Rupiah), jenis kredit adalah Kredit Modal Kerja untuk pembiayaan modal kerja pengadaan supply pasir, jangka waktu kredit 10 (sepuluh) bulan ;
6. Bahwa perbuatan cidera janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat

Halaman 15 dari 39 hal. Putusan No. 270/Pdt/2017/PT.DKI



Rekovensi/Penggugat dalam Konvensi terhadap kewajiban membayar angsuran kredit kepada Penggugat dalam RekovensiTergugat Konvensi telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dalam RekovensiTergugat I Konvensi yang dapat dirinci sebagai berikut :

**Kerugian materiil berupa :**

- a. Tidak dilunasinya hutang oleh Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konvensi sebagai berikut: (Bukti PR – 20) posisi per tanggal 25/11/2015

SISA POKOK	Rp.3.725.576.118,-
TUNGGAKAN BUNGA	Rp.1.223.927.392,-
TUNGGAKAN DENDA	Rp.209.103.468,-
BUNGA BERJALAN	Rp.45.017.378,-
DENDA BERJALAN	Rp.16.829.002,-
:	
<b>TOTAL</b>	<b>Rp.5.220.453.358,-</b>

- b. Penyisihan laba perusahaan berupa Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) yang seharusnya bisa disalurkan kembali sebesar hutang Tergugat RekovensiTergugat dalam Konvensi yaitu Rp.1.826.129.086,- (satu Milyar delapan ratus dua puluh enam juta seratus dua puluh sembilan ribu delapan puluh enam Rupiah);
- c. Bea Iklan koran untuk proses lelang eksekusi hak tanggungan Rp.4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu Rupiah);

**Kerugian immaterial**

Rusaknya reputasi Penggugat dalam RekovensiTergugat dalam Konvensi akibat permasalahan ini yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah);

7. Bahwa apabila Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi mengalami keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka kami mohon agar Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang denda setiap hari keterlambatannya sebesar Rp.5.000.000,- ;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah disebutkan diatas, yang didukung dengan bukti-bukti yang tidak terbantahkan kebenarannya, Tergugat I



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi / Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## **DALAM PROVISI**

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dalam putusan sela (*provisi*).

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan jawaban TERGUGAT I untuk seluruhnya;
3. Menyatakan secara hukum bahwa TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan permohonan lelang TERGUGAT I sebagaimana di maksud di dalam Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor : 122/S/AMD/AAM.5/JKC.1/VI/2015 tanggal 10 Juni 2015 yang ditujukan kepada TERGUGAT II adalah sah dan Proses Lelang dapat dilanjutkan;
5. Menolak untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebagaimana dimohonkan PENGGUGAT;
6. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul.

## **DALAM REKONVENSI :**

1. Menerima Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berlaku Perjanjian Kredit No. 104 tanggal 26 Agustus 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Andi Fatma Hasiah, S.H.,M.Kn;
3. Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan cidera janji / wanprestasi;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi adalah Debitur yang tidak beritikad baik;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar kerugian materiil sebesar Rp.5.224.953.358,- (lima milyar dua ratus dua puluh empat juta Sembilan ratus lima puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh delapan rupiah) dan kerugian immateril Rp.1.000.000.000,- (satu Milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi secara tunai;
6. Menyatakan dan menetapkan sah dan berdasarkan wilayah/domisili hukum pelelangan yang dilakukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I

Halaman 17 dari 39 hal. Putusan No. 270/Pdt/2017/PT.DKI

### 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)



Konvensi melalui Kantor TERGUGAT II (dalam konvensi);

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorad*) walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
8. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini.

#### **SUBSIDAIR**

Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah mengajukan jawabannya tertanggal 26 Nopember 2015 sebagai berikut:

#### **LEGAL STANDING :**

Mengenai *legal standing* Tergugat II atas pelaksanaan lelang eksekusi, sebagaimana disebutkan beberapa pasal pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/MK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/MK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/MK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang , sebagai berikut:

1. Pasal 1, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/MK.06/2013 menyebutkan:
  - 1) Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang ;





- 2) Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan;
- 3) Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan ;
- 4) Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya DJKN, adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standardisasi teknis di bidang kekayaan negara, piutang negara dan lelang sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- 5) Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara ;
- 6) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disebut KPKNL, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah ;
- 7) Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang ;
- 8) Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang ;
- 9) Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela ;



- 10) Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang ;
- 11) Pemilik Barang adalah orang atau badan hukum/usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang ;
- 12) Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang ;
- 13) Pembeli adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang ;
- 14) 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 ;
- 15) Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang ;
- 16) Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang ;
- 17) Pokok Lelang adalah Harga Lelang yang belum termasuk Bea Lelang Pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara eksklusif atau Harga Lelang dikurangi Bea Lelang Pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara inklusif ;
- 18) Hasil Bersih Lelang adalah Pokok Lelang dikurangi Bea Lelang Penjual dan/atau Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (PPh Final) dalam lelang dengan penawaran harga lelang eksklusif, dalam lelang dengan penawaran harga inklusif dikurangi Bea Lelang Pembeli ;
- 19) Kewajiban Pembayaran Lelang adalah harga yang harus dibayar oleh Pembeli dalam pelaksanaan lelang yang meliputi Pokok Lelang dan Bea Lelang Pembeli.



- 20) Bea Lelang adalah bea yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, dikenakan kepada Penjual dan/atau Pembeli atas setiap pelaksanaan lelang, yang merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak ;
- 21) Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna;
2. Pasal 2, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/MK.06/2010 menyebutkan Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah ;
3. Pasal 3, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/MK.06/2010 menyebutkan Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan ;
4. Pasal 10, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/MK.06/2010 menyebutkan Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya ;
5. Pasal 12, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/MK.06/2010 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 ;
6. Pasal 13, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/MK.06/2013 menyebutkan dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istridebitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi ;
7. Pasal 24, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/MK.06/2013 menyebutkan Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan;



8. Pasal 36 ayat (5), Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/MK.06/2013 menyebutkan, dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai selanjutnya ayat (6) Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai ;
9. Pasal 41 ayat (1), Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/MK.06/2010 menyebutkan, penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual. Selanjutnya ayat (2), Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang ;
10. Pasal 77, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/MK.06/2010 menyebutkan, Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang ;

Bahwa berdasarkan legal standing tersebut di atas, maka sangatlah berdasar perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak ;

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II dalam jawaban ini ;

#### **2. EKSEPSI KURANG PIHAK**

- 2.1. Bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi kurang pihak, yakni Penggugat dalam gugatannya pada halaman 2 terkait perkara a quo pada angka 2 menyebutkan: *"Bahwa terdapat perkara Sdr. Heru Sulaksono dkk yang sedang diperiksa Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) karena diduga melakukan tindak pidana pencucian uang...."* ;
- 2.2. Bahwa Tergugat II mempertanyakan tentang keterkaitannya perkara a quo kepada Penggugat yang menyebutkan nama Sdr. Heru Sulaksono masuk dalam posita perkara dan juga Instansi/Lembaga Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) yang memeriksa perkara Sdr. Heru Sulaksono serta melibatkan



Penggugat sebagai saksi hingga berujung pada penyitaan harta benda Penggugat ;

- 2.3. Bahwa Tergugat II menegaskan nama subyek hukum yang disebutkan dalam posita perkara, yakni Sdr. Heru Sulaksono dan Lembaga Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) harus masuk dalam pihak berperkara.

Dengan demikian berdasarkan tidak lengkapnya pihak berperkara, maka sangatlah berdasar Tergugat II meminta kepada Hakim Majelis untuk sepatutnya gugatan Penggugat ditolak.

### 3. **EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS**

- 3.1. Bahwa Tergugat II mengajukan *exceptio non adimpleti contractus*, yakni eksepsi dalam gugatan yang bersumber pada perjanjian kredit nomor 104 tanggal 26 Agustus 2010 yang intinya masing masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Namun Debitur dan atau Kreditur tidak berhak menggugat apabila ia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya atau prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati ;

- 3.2. Bahwa untuk membuktikan timbulnya wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat yang didalilkan dan disengaja dalam surat gugatan Penggugat, dengan ini disampaikan beberapa dalil dalam posita gugatan Penggugat pada halaman 2 sampai dengan 3, yang intinya sebagai berikut:

- a. Bahwa pada bulan Agustus 2010 Tergugat I telah sempat memberikan pinjaman kepada Penggugat sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 104 tanggal 26 Agustus 2010 dihadapan Notaris Andi Fatma Hasiyah di Jakarta ;
- b. Bahwa untuk menjamin pembayaran, Penggugat menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Perum Citra Garden 2 Blok O1 Nomor 12A, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta sesuai SHM Nomor 9955/Pegadungan, dengan luas tanah 210 m2 atas nama Fendy (Tjong Fendy) ;

Halaman 23 dari 39 hal. Putusan No. 270/Pdt/2017/PT.DKI





c. Bahwa Penggugat mengaku telah melakukan angsuran pembayaran dengan total sekitar 3 (tiga) milyar lebih. Namun oleh karena terdapat perkara Sdr. Heru Sulaksono dkk yang sedang diperiksa Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK), maka Penggugat sengaja bertindak wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran angsuran sehingga menjadi macet ;

3.3. Bahwa perbuatan kesengajaan oleh Penggugat sangat tidak logis apabila Penggugat mempersalahkan Tergugat I dalam melakukan prestasinya sedangkan pihak itu sendiri (Penggugat) dalam keadaan wanprestasi atau lalai memenuhi kewajibannya.

Dengan demikian Penggugat harus berkewajiban memenuhi kewajibannya dan tidak berhak untuk menuntut dan atau menggugat apapun sebagaimana diatur dalam hukum perjanjian (vide Pasal 1478 KUHPerdara) ;

3.4. Bahwa asas *Ab assuetis non fit injuria* menyebutkan “**sesuatu yang sudah disepakati bersama, tidak bisa diajukan sebagai perkara perdata.**”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 438K/Pdt/1995 tanggal 30 September 1996 menjelaskan: “*Dalam suatu gugatan apabila terbukti bahwa Penggugat yang wanprestasi maka gugatan Penggugat sepanjang mengenai wanprestasinya pihak lawan harus ditolak.*”

#### 4. **EXCEPTIO PREMTORIA (SET ASIDE/TERSINGKIRKAN)**

4.1. Bahwa Tergugat II mengajukan *Exceptio Premtoria (set aside/tersingkirkan)*, bahwasanya, atas apa yang digugat dalam gugatan aquo tidak dapat diperkarakan, karena apa yang digugat telah tersingkir melalui fakta hukum atas kewajiban terhadap prestasi Penggugat selaku debitur yang telah dibayar dan atau diselesaikan oleh Tergugat I melalui Tergugat II dengan melakukan eksekusi Lelang Hak Tanggungan sebagai pembayaran penyelesaian kewajiban Penggugat ;

4.2. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.

Halaman 24 dari 39 hal. Putusan No. 270/Pdt/2017/PT.DKI



5. **EXCEPTIO DOMINI**

Bahwa Tergugat II mengajukan *Exceptio Domini*, dimana secara hukum dan asas keadilan, Objek Sengketa secara moral bukan menjadi kewenangan Penggugat, sebab dana kredit milik nasabah telah mengendap dipihak Penggugat sehingga menjadi kredit macet yang mengakibatkan hak Tergugat I selaku kreditor layak untuk dipulihkan melalui pengikatan hak tanggungan sehingga menjadi kewenangan Tergugat I untuk melaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan terhadap agunan yang menjadi jaminan pelunasan hutang ;

6. **EKSEPSI GUGATAN A QUO TIDAK JELAS (EXSEPTIO OBSCUR LIBEL)**

- 6.1. Bahwa pernyataan Penggugat yang disebutkan pada halaman 3 menyebutkan "Bahwa Penggugat telah mengirimkan surat kepada Tergugat I yang intinya memberitahukan bahwa harta benda dan rekening Penggugat sedang disita oleh KPK. Namun usaha tersebut tidak berhasil karena Tergugat I dan Tergugat II tetap melakukan pelelangan...". Pernyataan informasi penyitaan terhadap harta kekayaan Penggugat sungguh **sangat kabur dan tidak jelas (EXSEPTIO OBSCUR LIBEL)**.
- 6.2. Bahwa Penggugat tidak secara rinci dan tidak jelas mendalilkan hal penyitaan KPK terhadap aset jaminan Penggugat dan tidak menunjukkan surat Perintah Penyitaan dan Berita Acara Penyitaan KPK terhadap aset jaminan tanah dan bangunan yang terletak di Perum Citra Garden 2 Blok O1 Nomor 12A, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta sesuai SHM Nomor 9955/Pegadungan, dengan luas tanah 210 m2 atas nama Fendy (Tjong Fendy) ;
- 6.3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI No.239 K/Sip/1968 pada pokoknya menyatakan "*bahwa gugatan yang tidak jelas dan tidak berdasar hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima*".
- 6.4. Bahwa Tergugat II sudah mengetahui itikad buruk Penggugat dan motif buruk (*evil minds*) yang hendak merampok dana Tergugat I, maka kepada Hakim Majelis yang memeriksa perkara ini mohon memutuskan untuk menolak gugatan



Penggugat atau setidaknya *haruslah dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA/ Niet Ontvankelijke verklaard*"

- 6.5. Bahwa DASAR GUGATAN Penggugat TIDAK SEMPURNA, sebagaimana dilarang Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I dalam Putusan Nomor: 565K/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"*.

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan dalam Legal Standing Tergugat II di atas, mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini dan Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat pada surat gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui;
2. Bahwa Tergugat II menolak semua dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II ;
3. Bahwa Tergugat II harus menyampaikan hal-hal *principal* dalam dunia perbankan sebagai berikut:
  - a) Bahwa mengingat pengaturan mengenai penerapan prinsip kehati-hatian, maka penerapan pengaturan prinsip kehati-hatian memiliki keterkaitan dengan perjanjian standar, karena bank selalu memasukkan unsur-unsur dominasi kepentingan dan perlindungan bagi bank bersangkutan dalam melakukan proses kredit;
  - b) Bahwa oleh karena prinsip dasar berlakunya kontrak standar kredit bank didasarkan oleh nasabah debitur yang sudah dianggap menyetujui sungguhpun dalam kenyataannya nasabah debitur tidak mengetahui isinya. Artinya bahwa dalam perjanjian kredit secara formil nasabah debitur menyetujuinya tetapi secara materiil terpaksa menerimanya;
  - c) Bahwa dengan demikian debitur harus tetap mematuhi dan terikat pada hukum positif yang berlaku sebagaimana Pasal-Pasal yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Pasal 1759,

Halaman 26 dari 39 hal. Putusan No. 270/Pdt/2017/PT.DKI



Pasal 1760, Pasal 1761 dan Pasal 1762). Secara makna, Pasal-Pasal tersebut mengatur mengenai kewajiban-kewajiban orang yang meminjamkan, seperti:

- 1) Pasal 1759 menjelaskan, "orang yang meminjamkan tidak dapat meminta kembali apa yang telah dipinjamkan sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam persetujuan".
- 2) Pasal 1760 menjelaskan, "jika tidak telah ditetapkan sesuatu waktu, Hakim berkuasa, apabila orang yang meminjamkan menuntut pengembalian pinjamannya menurut keadaan, memberikan sekedar kelonggaran kepada peminjam".

Bahwa sesuai dengan pasal-pasal tersebut diatas maka tindakan yang dimohonkan oleh Tergugat I untuk mengeksekusi jaminan Penggugat melalui Tergugat II telah sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku.

4. Bahwa Pasal 20 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU HT) telah mengatur secara tegas dan limitatif: *"Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan."*  
penjelasan Pasal 20 ayat (5) UU HT: *"Untuk menghindari pelelangan obyek Hak Tanggungan, Pelunasan utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan."*
5. Bahwa Ketentuan pasal 20 UU HT di atas adalah sangat beralasan, mengingat tidaklah dapat debitor menunggak sesuka hatinya dan mempermainkan Kreditornya (Tergugat I) untuk melunasinya pun sesuka hatinya ;
6. Bahwa Pasal 1366 KUHPdata mengatur: *"setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kecerobohnya."*
7. Bahwa pasal 1 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU HT) menguraikan, Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Jaminan yang diberikan namun kemudian diingkari sama artinya dengan pelecehan terhadap lembaga Hak Tanggungan.



Dalam Penjelasan Umum UU HT mendeskripsikan ciri-ciri Hak Tanggungan, salah satu diantaranya adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji, sehingga kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual melalui pelelangan umum terhadap tanah yang dijadikan agunan ;

8. Bahwa Yurisprudensi No.90/PDT.G/2010/JKT.PST tanggal 04 Agustus 2010, menyebutkan *"Majelis hakim menyatakan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*
9. Bahwa seandainya sedari awal Tergugat I mengetahui itikad buruk Penggugat yang hendak merampok dana Tergugat I, maka tidak satupun kreditor yang berkeinginan mengucurkan dana kredit bagi Penggugat yang memiliki motif buruk (*evil minds*) demikian ;
10. Bahwa tindakan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum sekaligus pelecehan terhadap perjanjian oleh karena Wanprestasi Penggugat yang pada prinsipnya terbagi menjadi 4 macam:
  - a) **Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan**; ketika pelunasan kredit tidak dilaksanakan sebagaimana kesepakatan dalam perjanjian Kredit, maka seketika itu pula telah terjadi wanprestasi, yang mengakibatkan hak dari pihak kreditor untuk mengeksekusi hak Tanggungan seketika itu juga, tanpa harus menunggu wanprestasi dari pihak Penggugat, karena kesempatan yang diberikan Tergugat I berupa Panggilan, Peringatan-Peringatan, dan Pemberitahuan rencana lelang ternyata tidak disikapi dengan itikad baik oleh Penggugat dengan kembali melakukan wanprestasi.
  - b) **Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya**; maka menjadi beralasan bila Kreditor berkeberatan dengan cara-cara pelunasan yang tidak sesuai prosedur maupun kesepakatan, serta senyatanya akta kredit maupun *van dading* telah menegaskan bahwa kreditor diberikan kuasa untuk mengeksekusi Hak Tanggungan yang merupakan Obyek Sengketa perkara *a quo* sebagai jaminan pelunasan ketika debitur (*in casu* Penggugat) ingkar janji ;





- c) **Melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat**; adalah bukan alasan yang menjadikan urusan kreditor ketika terjadi kredit macet, sebagaimana bukan urusan debitor bagaimana kreditor dapat menghimpun dana masyarakat dan memberikan bunga pada nasabah sumber dana kredit, maka adalah adil apabila Penggugat dituntut untuk menghormati upaya pelunasan yang diambil oleh pihak Tergugat I ketika terjadi keterlambatan atau wanprestasi.

Adalah tidak merupakan kewajiban Tergugat II maupun Tergugat I untuk menunggu hutang yang kian membengkak ibarat tumor yang dibiarkan menjadi kanker ganas. Dengan demikian menjadi beralasan bila diambil tindakan segera sebelum tumor tersebut berubah menjadi kanker ganas yang merugikan seluruh pihak;

- d) **Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan**; Dalam akta kredit telah disepakati untuk menghormati hak kreditor dalam menuntut pelunasan piutangnya dan mengosongkan objek agunan ketika kredit macet. **Gugatan a quo menunjukkan dan membuktikan adanya itikad tidak baik Penggugat yang berusaha melakukan penyeludupan hukum** ;

11. Bahwa Tergugat II mohon sekiranya Majelis Hakim mempertimbangkan Yurisprudensi berikut:

- a) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1281 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981: *"Bantahan terhadap eksekusi yang diajukan setelah lelang dilaksanakan, tidak dapat diterima."* ;
- b) Yurisprudensi Mahkamah RI Nomor 393 K/Sip/1975 tanggal 24 Januari 1980: *"Barang yang telah dilelang itu akan tetap ada pada pembeli dari pelelangan tsb, dan terhadap barang yang telah diserahkan kepada pihak yang menang akan tetap ada ditangan yang menerima barang."*

12. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada halaman 3 dalam posita gugatan menyebutkan: *"Bahwa mengingat perkara pidana tersebut sedang berjalan di KPK maka sudah sepatutnya apabila proses keperdataan, dalam hal ini pelelangan Barang Jaminan oleh Tergugat I dan Tergugat II, harus dihentikan terlebih dahulu sampai dengan proses di KPK selesai dan berkekuatan hukum tetap."* adalah merupakan pernyataan yang salah dan mengada-ngada serta tanpa dasar yang jelas,



karena dalam perkara a quo terhadap aset jaminan tidak dalam sita pidana KPK sebagaimana diatur pada Pasal 27 butir (b) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/MK.06/2010.

13. Terlawan II juga membuktikan ketidakjelasan Penggugat dalam dalilnya pada posita gugatannya yakni "... *Lembaga Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) yang memeriksa perkara Sdr. Heru Sulaksono serta melibatkan Penggugat sebagai saksi hingga berujung pada penyitaan harta benda Penggugat.*" Pernyataan Penggugat ini sungguh tidak jelas, tidak rinci serta tidak berdasar. Hal ini sangat jelas bahwa Penggugat mencoba untuk menutupi kekurangannya karena perbuatan wanprestasinya dengan berdalil dan mencari alasan agar menunda waktu pelaksanaan eksekusi lelang.

14. Bahwa Tergugat II menegaskan pada Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/MK.06/2010 hal pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a. *Surat Keterangan Tanah untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada;*
- b. ***barang yang akan dilelang dalam status sita pidana, khusus Lelang Eksekusi;***
- c. *terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi;*
- d. *barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/sita eksekusi/sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;*
- e. *tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang;*
- f. *Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18;*
- g. *Penjual tidak hadir pada saat pelaksanaan lelang, kecuali lelang yang dilakukan melalui internet;*
- h. *Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan;*
- i. *keadaan memaksa (force majeure)/kahar;*



- j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual/Pemilik Barang; atau
- k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.
15. Bahwa dasar hukum lelang telah dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*, *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatblad* 1940:56) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/MK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/MK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/MK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tanggal 14 November 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I
16. Bahwa pelaksanaan lelang didasarkan dengan adanya permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terhadap Obyek lelang Perkara berdasarkan permintaan Rachmat Widhiarso selaku PAO Coodinator Asset Management Division Area 5 PT. Bank Tabungan Negara, Tbk Cabang Jakarta Cawang melalui suratnya Nomor 122/S/AMD/AAM.5/JKC.1/VI/2015 tanggal 10 Juni 2015.
17. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 12 Keputusan Menteri Keuangan nomor: PMK-93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan "*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.*"; maka Kepala Kantor Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang persyaratan lelang sudah dipenuhi.
18. Bahwa permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan dimaksud dilakukan dengan persyaratan berkas-berkas sebagai berikut:
- a) Perjanjian Kredit Nomor 104 tanggal 26 Agustus 2010;
  - b) Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat yang bekepala "**Demi Keadilan**



Berdasarkan **Ketuhanan Yang Maha Esa**” Nomor 7318/2010 tanggal 04 Oktober 2010 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 66/2010 tanggal 22 September 2012.

- c) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 173/SKPT-300-31.73.7/2015 tanggal 24 Juli 2015 menerangkan status tanah Hak Milik Nomor 9955/Pegadungan atas nama Fendy (Tjong Fendy) dan pada Buku Tanah Hak Guna Bangunan tersebut terdapat catatan:

- *“bahwa bidang tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 7318/2010 tercatat atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta”.*

- d) Bahwa untuk membuktikan pelelangan tersebut telah memenuhi azas publisitas, maka Tergugat I sebagai Penjual telah mengumumkan melalui Selebaran pada tanggal 30 Juni 2015 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian “KORAN JAKARTA” yang terbit di Jakarta pada tanggal 15 Juli 2015 sebagai Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan. Dengan demikian lelang eksekusi terbuka bagi umum lewat pengumuman lelang di media massa, sehingga nilai terbentuk lelang adalah merupakan nilai ekuilibrium antara *supply and demand*;

19. Bahwa KPKNL Jakarta V sebagai Kantor pelayanan berkewajiban melaksanakan penjualan lelang eksekusi atas obyek perkara *a quo* yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Jakarta V pada tanggal 29 Juli 2015, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor: 208/2015 dihadapan Gatut Kuncoro, SE, selaku Pejabat Lelang Kelas I di KPKNL Jakarta V, namun dalam pelaksanaan lelang ini tidak ada yang mengajukan penawaran.

20. Bahwa oleh karena seluruh persyaratan lelang dan prosedur lelang telah dilalui sesuai ketentuan yang berlaku dan mengingat lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II, maka **Tergugat II tidak melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat, sehingga sudah patut dan wajar apabila Tergugat II dikeluarkan dari perkara *a quo*.**

**M a k a:** berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberi putusan dengan amar sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaard***).

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaard***).
3. Menyatakan perbuatan Tergugat II telah sah menurut hukum.
4. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (***ex aequo et bono***).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menjatuhkan putusan tanggal 18 Februari 2016 Nomor 291/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI :

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan II seluruhnya;

### DALAM POKOK PERAKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berlaku Perjanjian Kredit No. 104 tanggal 26 Agustus 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Andi Fatma Hasiah, SH.MKn;
3. Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan cedera janji / wanprestasi;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah debitur yang tidak beritikad baik;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar kerugian materijil sebesar Rp. 5.224.953.358,- (lima milyar dua ratus dua

Halaman 33 dari 39 hal. Putusan No. 270/Pdt/2017/PT.DKI

#### 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)





puluh empat juta sembilan ratus lima puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh delapan rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara tunai;

6. Menyatakan sah dan berdasarkan hukum pelelangan yang dilakukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melalui kantor Tergugat II dalam Konvensi;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONPENSI :**

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.122.000,- (satu juta seratus dua puluh dua ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

1. Akte Permohonan Banding Nomor 17/Tim/III/2016-AP Jo Nomor 291/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 2 Maret 2016 yang dibuat oleh CORINA JULVIDA SARAGIH, S.H.,M.H., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menerangkan Penasehat Hukum Pembanding semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 18 Februari 2016 Nomor 291/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim;
2. Relas pemberitahuan banding yang dibuat Karningsih Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur kepada Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 27 Mei 2016;
3. Relas pemberitahuan banding yang dibuat Dwi Andaru K Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kepada Terbanding II semula Tergugat II Konvensi pada tanggal 17 Mei 2016;
4. Relas pemberitahuan banding yang dibuat H. Sobur Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konvensi pada tanggal 19 Mei 2016;
5. Relas pemberitahuan banding yang dibuat H. Sobur Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Konvensi pada tanggal 19 Mei 2016;
6. Akte penerimaan memori banding tertanggal 29 April 2016 yang diterima oleh CORIANA JULVIDA SARAGIH, S.H.,M.H., Panitera Pengadilan

Halaman 34 dari 39 hal. Putusan No. 270/Pdt/2017/PT.DKI



Negeri Jakarta Timur pada tanggal 29 April 2016, selanjutnya salinan memori banding tersebut telah diserahkan dengan resmi kepada Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 27 Mei 2016, kepada Terbanding II semula Tergugat II Konvensi pada tanggal 17 Mei 2016, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konvensi pada tanggal 19 Mei 2016 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Konvensi pada tanggal 1 Maret 2016;

7. Akta penerimaan kontra memori banding tertanggal 02 Juni 2016 yang diterima oleh CORIANA JULVIDA SARAGIH, S.H.,M.H., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 10 Juni 2016, selanjutnya salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan dengan resmi kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 27 Juni 2016;
8. Akta penerimaan kontra memori banding tertanggal 10 Juni 2016 yang diterima oleh INNA ISKANTRIANA, S.H.,M.H., Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 17 Juni 2016, selanjutnya salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan dengan resmi kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 27 Juni 2016;
9. Relas pemberitahuan memeriksa berkas banding (Inzage) yang dibuat KARNINGSIH Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 11 Juli 2017 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dari pemberitahuan tersebut, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;
10. Relas pemberitahuan memeriksa berkas banding (Inzage) yang dibuat KARNINGSIH Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur kepada Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 19 Juli 2017 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dari pemberitahuan tersebut, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;
11. Relas pemberitahuan memeriksa berkas banding (Inzage) yang dibuat DWI ANDARU K Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kepada Terbanding II semula Tergugat II Konvensi pada tanggal 19 Juli 2017 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dari



pemberitahuan tersebut, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;

12. Relas pemberitahuan memeriksa berkas banding (Inzage) yang dibuat H. SOBUR Jusrita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konvensi pada tanggal 20 Juni 2017 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dari pemberitahuan tersebut, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;

13. Relas pemberitahuan memeriksa berkas banding (Inzage) yang dibuat H. SOBUR Jusrita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konvensi pada tanggal 20 Juni 2017 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dari pemberitahuan tersebut, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat-syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding menolak setiap dan seluruh pendapat, pertimbangan hukum dan amar putusan hakim di dalam putusan Pengadilan Negeri, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan dinyatakan diterima oleh Pembanding;
- Bahwa prinsipnya Pembanding masih bersikukuh pada segala hal yang pernah disampaikan di dalam Gugatan, Replik dan kesimpulan perkara aquo di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dan karenanya secara mutuatis-mutandis, mohon dianggap termuat kembali di dalam Memori Banding ini;
- Bahwa Hakim pengadilan Negeri tidak cermat dalam mempertimbangkan fakta-fakta hukum;

Selanjutnya Pembanding semula Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk memutus dengan menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan membatalkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 291/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, dan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana dalam petitum gugatan Penggugat Konvensi dan menolak seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Terbanding I semula Tergugat I mengajukan kontra memori banding yang pada intinya sebagai berikut :

- Menolak permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan menguatkan Putusan pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 291/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding meneliti dengan cermat dan seksama berkas perkara dan salinan putusan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 18 Februari 2016 Nomor 291/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, memori banding dan kontra memori banding dari Para Pihak, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili perkara aquo di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 18 Februari 2016 Nomor 291/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 18 Februari 2016 Nomor 291/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat berada pada pihak yang kalah, sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan.

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum dan Undang-Undang No. 20 tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;

Halaman 37 dari 39 hal. Putusan No. 270/Pdt/2017/PT.DKI

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 18 Februari 2016 Nomor 291/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **Jum'at tanggal 7 Juli 2017** oleh Kami : **Ny. ESTER SIREGAR, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang ditunjuk selaku Hakim Ketua Majelis, **Ny. Hj. HANIZAH IBRAHIM M, SH., M.H.** dan **Ny. SRI ANGGARWATI, SH. M.Hum.** masing-masing selaku Hakim Anggota Majelis, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 270/Pen/Pdt/2017/PT.DKI. tanggal 17 Mei 2017, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Pengadilan Tingkat Banding, putusan mana pada hari **Rabu tanggal 26 Juli 2017**, diucapkan di muka sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis yang di dampingi oleh Hakim-hakim Anggota Majelis tersebut, dan dibantu oleh **Hj. SRI IRIANI PUDJIATI, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut, yang berdasarkan surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 270Pdt/2017/PT.DKI tanggal 17 Mei 2017, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

**Ny. Hj. HANIZAH IBRAHIM M, S.H.,M.H., Ny. ESTER SIREGAR, S.H.,M.H.,**

**Ny. SRI ANGGARWATI, SH. M.Hum.,**

PANITERA PENGGANTI,

**Ny. Hj.SRI IRIANI PUDJIATI, S.H.,M.H.,**

Halaman 38 dari 39 hal. Putusan No. 270/Pdt/2017/PT.DKI

### 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

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
2. Redaksi-----Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan-----Rp. 139.000.- +
- Jumlah-----Rp. 150.000,-

**(Seratus lima puluh ribu rupiah)**