



PUTUSAN

Nomor 475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Johanes Antonius Singgih Baskoro, Master of Science, berkedudukan di Jl. Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio Palem, RT/RW: 009/001, Kelurahan: Durentiga, Kecamatan: Pancoran, Kotamadya: Jakarta Selatan, memberikan kuasa kepada Yosep MB Widosasongko, S.H., M.H., dkk., para advokat pada kantor hukum LAW FIRM WINTAMA & CO, berkedudukan di CAPITAL EIGHT, Jl. Duren Tiga Selatan, No. 8, Duren Tiga, Pancoran, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Juli 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT**;

lawan:

PT. Mitra Bersama Propertindo, berkedudukan di Rumah Toko Topaz Comercial Summarecon, Jl Boulevard Barat Blok TC A no. 8, Kelurahan Margamulya, Kecamatan Bekasi Utara, Kotamadya Bekasi, Jawa Barat, memberikan kuasa kepada Harry F.M. Sitorus, S.H., M.H., dkk., para advokat pada kantor hukm LAW OFFICE SK & PARTNERS, beralamat di Gedung Arva Lt. 3, Jl. RP Soeroso, No. 40 BC, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juni 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai.....
.....**TERGUGAT I**;

Ferdinand Tandy, berkedudukan di Jl. Otista III Blok A no. 23, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 004, Kelurahan Cipinang, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya

Hal 1 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Timur, Jakarta, memberikan kuasa kepada Harry F.M. Sitorus, S.H., M.H., dkk., para advokat pada kantor hukum LAW OFFICE SK & PARTNERS, beralamat di Gedung Arva Lt. 3, Jl. RP Soeroso, No. 40 BC, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juni 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT II;**

Tergugat I dan Tergugat II disebut sebagai Para Tergugat;

PT. Balai Lelang Indonesia, berkedudukan di Graha Balindo, Jl Wolter Monginsidi No. 51, Jakarta 12180, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT I;**

KPKLN Jakarta V, berkedudukan di Jl. Prajurit KKO Usman dan Harum No. 10, Jakarta Pusat, Jakarta, memberikan kuasa kepada Didik Hariyanto, dkk., para pegawai KPKNL Jakarta V, beralamat di Jl. Prajurit KKO Usman dan Harum No. 10, Jakarta Pusat, Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-45/WKN.07/2024 tertanggal 19 Juni 2024 untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT II;**

Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II disebut sebagai Para Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah memeriksa bukti surat dan mendengar keterangan para saksi;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 27 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 27 Mei 2024 dalam Register Nomor 475/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri rumah yang tersebut dalam SHM No. 1407/Durentiga,

Hal 2 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas 799 m2, atas nama Johannes Antonius Singgih Baskoro Master of Science, yang terletak di Jl. Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio Palem, RT/RW: 009/001, Kelurahan: Durentiga, Kecamatan: Pancoran, Kotamadya: Jakarta Selatan, Jakarta;

2. Bahwa, Tergugat I adalah Badan Hukum yang Bergerak dibidang Properti, yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia yang secara tidak sah dan melawan hukum melakukan praktik perbankan dengan memberi pinjaman dengan suku bunga tinggi 4% perbulan dengan tidak memiliki izin operasional dari Bank Indonesia maupun Otoritas Jasa Keuangan;
3. Bahwa, Tergugat II secara tidak sah dan melawan hukum melakukan praktik perbankan dengan tidak memiliki izin operasi dari Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan menandatangani perjanjian Hutang Piutang dengan bunga tinggi 4%/bulan dan sebagai penjual Lelang dibawah harga pasar 2024;
4. Bahwa, Turut Tergugat I adalah Badan Hukum yang bergerak dibidang Jasa, secara tidak sah dan melawan hukum telah melakukan jasa pra lelang SHM No. 1407/Durentiga, luas 799 m2, atas nama Johannes Antonius Singgih Baskoro Master of Science, yang terletak di Jl. Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio Palem, RT/RW: 009/001, Kelurahan: Durentiga, Kecamatan: Pancoran, Kotamadya: Jakarta Selatan dengan nilai penawaran Lelang dibawah harga pasar 2024 sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat atas permohonan Tergugat I;
5. Bahwa, Turut Tergugat II adalah Instansi atau Lembaga yang berdasarkan kewenangannya telah melakukan Open Bidding atau Lelang dengan Pengajuan Penawaran dengan Kode Lot Lelang WOUIXN, Batas Lelang 5 Juni 2024, SHM No. 1407/Durentiga, luas 799 m2, atas nama Johannes Antonius Singgih Baskoro Master of Science, yang terletak di Jl. Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio Palem, RT/RW: 009/001, Kelurahan: Durentiga, Kecamatan: Pancoran, Kotamadya: Jakarta Selatan dengan penawaran nilai lelang dibawah harga pasar 2024 sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat atas permohonan Tergugat I;
6. Bahwa, pada tanggal 22 September 2022, Penggugat diberi Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomor 94/2022 PPAT Miki Tanumiharja,

Hal 3 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



SH yang Penggugat tidak mengetahui maksud dari isi surat tersebut dan Penggugatpun tidak dibacakan maupun diberi kesempatan untuk membacanya dan sebelumnya pada tanggal 26 Agustus 2022 Penggugat juga menandatangani Akta Perjanjian Hutang Piutang No. 103, Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH, M.kn dengan Jaminan SHM No. 1407/Durentiga, luas 799 m2, atas nama Johannes Antonius Singgih Baskoro Master of Science, yang terletak di Jl. Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio Palem, RT/RW: 009/001, Kelurahan: Durentiga, Kecamatan: Pancoran, Kotamadya: Jakarta Selatan, tanpa dibacakan dan diberi kesempatan membaca. Penggugat juga diminta menandatangani Akta Perubahan Pertama dan Pernyataan kembali Perjanjian Hutang Piutang Nomor 35, tertanggal 23 Oktober 2023, Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH, M.kn dengan Jaminan SHM No. 1407/Durentiga, luas 799 m2, atas nama Johannes Antonius Singgih Baskoro Master of Science, yang terletak di Jl. Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio Palem, RT/RW: 009/001, Kelurahan: Durentiga, Kecamatan: Pancoran, Kotamadya: Jakarta Selatan, tanpa dibacakan dan diberi kesempatan membaca. Perbuatan Tergugat tersebut merupakan pelanggaran atas hukum yang berlaku di Indonesia yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik *materiil* maupun *imateriil*;

7. Bahwa, perbuatan Tergugat terhadap Penggugat tersebut merupakan perbuatan melanggar hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata;
8. Bahwa, pada 26 Agustus 2022 Penggugat mendapat pinjaman pokok sebesar Rp. 5.000.000.000,- (*lima milyar rupiah*) kepada Tergugat I, dengan bunga 4%/perbulan sebesar Rp 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*), denda keterlambatan sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) per hari, terhitung dari 26 November 2022, sehingga sampai dengan tanggal per 22 Mei 2024, outstanding Penggugat kepada Tergugat I sebesarRp. 10.627.000.000,- (*sepuluh milyar, enam ratus dua pulh tujuh juta rupiah*);
9. Bahwa, penggugat secara terus menerus menghubungi dan mendatangi Tergugat II, untuk mengajukan permohonan keringanan bunga dan keringanan cara pembayaran dengan cara dicicil, namun demikian, penggugat tidak dapat jawaban tertulis dari Tergugat I dan Tergugat II;
10. Bahwa, penggugat secara terus menerus menghubungi dan mendatangi

Hal 4 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II, untuk mengajukan permohonan agar diizinkan di take over atau oper alih kredit ke perbankan, namun demikian, penggugat tidak dapat jawaban tertulis dari Tergugat I dan Tergugat II;

11. Bahwa, Penggugat mengirim surat permohonan pada tanggal 22 Agustus 2023 memohon dari APHT Rp. 7.500.000.000,- (*tujuh milyar, lima ratus juta rupiah*) keringanan menjadi Rp. 6.500.000.000,- (*enam milyar, lima ratus juta rupiah*), namun demikian, penggugat tidak dapat jawaban tertulis dari Tergugat I dan Tergugat II;
12. Bahwa, Penggugat mengirim surat balasan dari surat peringatan Tergugat I, Penggugat memohon pada tanggal 2 November 2023 agar diberi keringanan pelunasan menjadi Rp. 6.950.000.000,- (*enam milyar, sembilan ratus lima puluh juta rupiah*) namun demikian, penggugat tidak dapat jawaban tertulis dari Tergugat I dan Tergugat II;
13. Bahwa, Penggugat mendatangi secara langsung Tergugat I dengan diwakili oleh Bapak Harry, pada tanggal 7 Maret 2024, memohon agar diberi keringanan, namun demikian, Penggugat tidak dapat jawaban tertulis dari Tergugat I;
14. Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal surat 20 Juli 2023 telah melakukan penilaian asset SHM No. 1407/Durentiga, luas 799 m2, atas nama Johannes Antonius Singgih Baskoro Master of Science, yang terletak di Jl. Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio Palem, RT/RW: 009/001, Kelurahan: Durentiga, Kecamatan: Pancoran, Kotamadya: Jakarta Selatan dengan jasa Kantor Jasa Penilai Publik Hari Utomo, dengan Hasil: Nilai Pasar Rp.19.712.190.000,- (*sembilan belas milyar, tujuh ratus dua belas juta, seratus sembilan puluh ribu rupiah*), limit akan lelang Juni 2024 Rp. 13.800.000.000,- (*tiga belas milyar, delapan ratus juta rupiah*), Penggugat ada kerugian yang di derita akibat selisih limit lelang sebesar Rp. 5.912.190.000,- (*lima milyar, sembilan ratus dua belas juta, seratus sembilan puluh ribu rupiah*);
15. Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal surat 20 Juli 2023 telah melakukan penilaian asset SHM No. 1407/Durentiga, luas 799 m2, atas nama Johannes Antonius Singgih Baskoro Master of Science, yang terletak di Jl. Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio Palem, RT/RW: 009/001, Kelurahan: Durentiga, Kecamatan: Pancoran, Kotamadya: Jakarta Selatan dengan jasa Kantor Jasa Penilai Publik Hari Utomo, dengan Hasil: Nilai Pasar Rp.19.712.190.000,- (*sembilan belas*

Hal 5 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



milyar, tujuh ratus dua belas juta, seratus sembilan puluh ribu rupiah), pada tahun 2024 ada kenaikan nilai rumah sebesar 12.5%, nilai pasar terkoreksi menjadi Rp. 22.176.213.750,- (*dua puluh dua milyar, seratus tujuh puluh enam juta, dua ratus tiga belas ribu, tujuh ratus lima puluh rupiah*) limit akan lelang Juni 2024 Rp. 13.800.000.000,- (*tiga belas milyar, delapan ratus juta rupiah*), Penggugat ada kerugian yang di derita akibat selisih limit lelang sebesar Rp. 8.376.213.750,- (*delapan milyar, tiga ratus tujuh puluh enam juta, dua ratus tiga belas ribu, tujuh ratus lima puluh rupiah*);

16. Bahwa, adapun kerugian *materiil* maupun *imateriil* yang diderita oleh Penggugat akibat tidak transparannya Tergugat kepada Penggugat dengan rincian : (a). Kerugian *materiil* sebesar Rp 22.176.213.750,- (*dua puluh dua milyar, seratus tujuh puluh enam juta, dua ratus dua belas ribu, tujuh ratus lima puluh rupiah*) senilai nilai obyek sengketa milik Penggugat yang akan diproses lelang oleh Tergugat; (b). Kerugian *imateriil* sebesar Rp 10.000.000.000,- (*sepuluh milyar rupiah*) karena Tergugat telah melakukan pelanggaran hak pribadi Penggugat berupa adanya orang-orang yang disuruh Tergugat untuk memasuki rumah Penggugat, melihat-lihat dalam rumah Penggugat, mengukur-ukur tanah dan memfoto kondisi lokasi tanah dan rumah yang secara etika melanggar kesopanan dan tidak menghargai Penggugat selaku pemilik rumah dan Penggugat merasa terintimidasi dan sangat terganggu.
17. Bahwa, oleh karena penguasaan sertifikat tanah hak milik Penggugat diperoleh dengan cara yang melanggar hukum, maka mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat mengembalikan SHM 1407/Durentiga, luas 799 m2, atas nama Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio Palem, RT/RW: 009/001, Kelurahan: Durentiga, kecamatan: Pancoran, Kota Jakarta Selatan, kepada Penggugat;
18. Bahwa, tindakan pelaksanaan penyelenggaraan Lelang oleh Turut Tergugat I dan II dengan kode Lot Lelang WOUIXN, penyelenggara KPKNL V, SHM 1407/Durentiga, luas 799 m2, atas nama Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio Palem, RT/RW: 009/001, Kelurahan: Durentiga, kecamatan: Pancoran, Kota Jakarta Selatan, dengan batas akhir 5 Juni 2024, oleh tergugat I dan Tergugat II harus dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;
19. Bahwa, mohon agar Tergugat I dan Tergugat II menghapus semua bunga

Hal 6 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pinjaman dan denda keterlambatan yang sangat besar karena dibuat berdasarkan Akta perjanjian hutang piutang tertanggal 26 Agustus 2022 dengan jaminan SHM No. 1407/Durentiga, luas 799 m², atas nama Johannes Antonius Singgih Baskoro Master of Science, yang terletak di Jl. Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio Palem, RT/RW: 009/001, Kelurahan: Durentiga, Kecamatan: Pancoran, Kotamadya: Jakarta Selatan, yang tidak transparan, tidak sah dan melanggar hukum, oleh karenanya dibatalkan atau batal demi hukum dan dikembalikan seperti keadaan semula;

20. Bahwa, mohon agar Tergugat I dan Tergugat II menghapus semua bunga pinjaman dan denda keterlambatan yang sangat besar karena dibuat berdasarkan Akta perubahan pertama dan pernyataan kembali perjanjian hutang piutang tertanggal 10 Oktober 2023 dengan jaminan SHM No. 1407/Durentiga, luas 799 m², atas nama Johannes Antonius Singgih Baskoro Master of Science, yang terletak di Jl. Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio Palem, RT/RW: 009/001, Kelurahan: Durentiga, Kecamatan: Pancoran, Kotamadya: Jakarta Selatan, yang tidak transparan, tidak sah dan melanggar hukum, oleh karenanya dibatalkan atau batal demi hukum dan dikembalikan seperti keadaan semula;
21. Bahwa, Penggugat akan melakukan pemblokiran SHM No. 1407/Durentiga, luas 799 m², atas nama Johannes Antonius Singgih Baskoro Master of Science, yang terletak di Jl. Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio Palem, RT/RW: 009/001, Kelurahan: Durentiga, Kecamatan: Pancoran, Kotamadya: Jakarta Selatan, kepada Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan;
22. Bahwa, untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nantinya oleh Tergugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
23. Bahwa, Penggugat mohon putusan serta merta walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan:

PRIMAIR:

Hal 7 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- A. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- B. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan Hukum;
- C. Memohon Pengadilan untuk memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menunda tindakan pelaksanaan penyelenggaraan Lelang, penawaran lelang oleh Turut Tergugat II dengan kode Lot Lelang WOUIXN, penyelenggara KPKNL V, untuk SHM 1407/Durentiga, luas 799 m², atas nama Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio Palem, RT/RW: 009/001, Kelurahan: Durentiga, kecamatan: Pancoran, Kota Jakarta Selatan, dengan batas akhir 5 Juni 2024, sampai ada keputusan hukum yang mengikat;
- D. Menyatakan keputusan pelaksanaan penyelenggaraan Lelang, penawaran lelang jauh di bawah dinilai pasar 2024 oleh Turut Tergugat II dengan kode Lot Lelang WOUIXN, penyelenggara KPKNL V, SHM 1407/Durentiga, luas 799 m², atas nama Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio Palem, RT/RW: 009/001, Kelurahan: Durentiga, kecamatan: Pancoran, Kota Jakarta Selatan, dengan batas akhir 5 Juni 2024, oleh Turut Tergugat II atas permohonan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, harus dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;
- E. Menyatakan tidak sah atas tindakan pelaksanaan pra lelang penawaran lelang jauh di bawah nilai pasar 2024 oleh turut tergugat I
- F. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat mempunyai hak atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri rumah yang tersebut dalam SHM: SHM 1407/Durentiga, luas 799 m², atas nama Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio Palem, RT/RW: 009/001, Kelurahan: Durentiga, kecamatan: Pancoran, Kota Jakarta Selatan;
- G. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak membacakan dan tidak memberi kesempatan Penggugat untuk membaca isi akta perjanjian hutang piutang No.103, tertanggal 26 Agustus 2022, Notaris Elizabeth Karina Leonita S.H, M.Kn dan akta pemberian hak tanggungan No. 94/2022 tanggal 22 September 2022, PPAT Miki Tanumiharja, S.H. dan Akta Perubahan Pertama dan Pernyataan Kembali Perjanjian Hutang Piutang No. 35, tertanggal 10 Oktober 2023, Notaris Elizabeth Karina Leonita adalah merupakan perbuatan melanggar hukum.

Hal 8 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- H. Menyatakan Akta Perjanjian Hutang Piutang No.103, tertanggal 26 Agustus 2022, Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn dan akta pemberian hak tanggungan No. 94/2022 tanggal 22 September 2022, PPAT Miki Tanumiharja, S.H. dan Akta Perubahan Pertama dan Pernyataan Kembali Perjanjian Hutang Piutang No. 35, tertanggal 10 Oktober 2023, Notaris Elizabeth Karina Leonita S.H. MKn. yang dibuat oleh Tergugat batal beserta akibat hukumnya;
- I. Menghukum Tergugat I untuk menghapus semua bunga pinjaman dan denda keterlambatan dari pinjaman Tergugat Akta Perjanjian Hutang Piutang No.103, tertanggal 26 Agustus 2022, Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn, dan Akta Perubahan Pertama dan Pernyataan Kembali Perjanjian Hutang Piutang No. 35, tertanggal 10 Oktober 2023, Notaris Elizabeth Karina Leonita S.H. MKn., Jaminan SHM No. 1407/Durentiga, luas 799 m2, atas nama Johannes Antonius Singgih Baskoro Master of Science, yang terletak di Jl. Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio Palem, RT/RW: 009/001, Kelurahan: Durentiga, Kecamatan: Pancoran, Kotamadya: Jakarta Selatan.
- J. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan kepada Penggugat SHM: SHM No. 1407/Durentiga, luas 799 m2, atas nama Johannes Antonius Singgih Baskoro Master of Science, yang terletak di Jl. Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio Palem, RT/RW: 009/001, Kelurahan: Durentiga, Kecamatan: Pancoran, Kotamadya: Jakarta Selatan.
- K. Menghukum Tergugat I mengganti kerugian *materiil* sebesar Rp 22.176.213.750,- (*dua puluh dua milyar, seratus tujuh puluh enam juta, dua ratus tiga belas ribu, tujuh ratus lima puluh rupiah*), kepada Penggugat.
- L. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II mengganti kerugian *imateriil* sebesar Rp 10.000.000.000,- (*sepuluh milyar rupiah*) secara tanggung renteng kepada Penggugat.
- M. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan.
- N. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat.

Hal 9 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel

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)



O. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;

SUBSIDIER :

Apabila Pengadilan Jakarta Selatan berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan ditetapkan, para pihak hadir kuasanya di persidangan, kecuali Turut Tergugat I yang telah dipanggil secara sah dan patut, namun tidak datang dan tidak pula menunjuk kuasanya untuk datang menghadap di persidangan, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara sesuai dengan ketentuan Pasal 130 HIR jo PERMA No.1 tahun 2016 dengan menunjuk mediator Imelda Herawati Dewi Prihatin, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan selaku Hakim Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tanggal 10 September 2024 mediasi tidak berhasil dan gagal mencapai perdamaian;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat II mengajukan jawaban sebagai berikut:

Jawaban Para Tergugat:

I. DALAM KONVESI

A. DALAM EKSEPSI

a. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa setelah mencermati dan membaca Gugatan PENGGUGAT secara seksama dan teliti PARA TERGUGAT menemukan bahwa Gugatan PENGGUGAT Kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*);
2. Bahwa gugatan PENGGUGAT adalah merupakan gugatan yang cacat formil oleh karena :
 - a) Dalam gugatannya PENGGUGAT sama sekali tidak menyebutkan perbuatan PARA TERGUGAT yang dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT, sehingga tidak jelas apakah gugatan PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan hukum atau Wanprestasi.

Hal 10 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



b) PENGGUGAT dalam gugatannya tidak menyebutkan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa (*Fetelijke Grond*) yang menjadi dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sehingga dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatannya adalah tidak jelas dan tidak berdasar;

Oleh karena PENGGUGAT dalam gugatannya tidak menyebutkan perbuatan PARA TERGUGAT yang dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan Dasar Hukum (*rechts grond*), maka sudah sangat jelas dan tandas bahwa gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang kabur atau tidak jelas;

3. Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT posita dan petitum saling bertentangan yang mana dalam petitum PENGGUGAT mengatakan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dalam posita tidak disebutkan atau atau dijelaskan Perbuatan mana yang menjadi dasar Perbuatan Melawan Hukum PARA TERGUGAT tersebut;
4. Bahwa kemudian pada posita PENGGUGAT diterangkan bahwa PENGGUGAT mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 800.000.000 (delapan ratus juta rupiah) akan tetapi baik dalam posita maupun petitum tidak dijelaskan secara rinci kerugian apa saja yang menyebabkan PENGGUGAT mengalami kerugian tersebut yang diakibatkan oleh perbuatan PARA TERGUGAT sebagaimana dalil PENGGUGAT pada Poin 4 (empat), dengan demikian jelas gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang kabur;
5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung menyatakan sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982

"Gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscuur libel) apabila posita gugatan tersebut tidak relevan dengan petitum gugatan dan/atau tidak mendukung petitum gugatan"

Hal 11 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



6. Bahwa berdasarkan hal – hal diatas dengan tidak jelasnya dasar hukum Gugatan A quo maka sudah seharusnya Gugatan A quo **DITOLAK** dan atau setidaknya-tidaknya **TIDAK DAPAT DITERIMA**;

b. SALAH PIHAK (ERROR IN PERSONA)

1. Bahwa setelah PARA TERGUGAT membaca dan mencermati gugatan PENGGUGAT, diketahui jika alasan diajukannya Gugatan a quo adalah dikarenakan **Penggugat tidak mampu melakukan pembayaran Utang kepada Tergugat I** yang telah jatuh tempo berdasarkan Akta Perjanjian Hutang Piutang No. 103 tertanggal 26 Agustus 2022 dan Akta Perubahan Pertama dan pernyataan kembali perjanjian Hutang Piutang Nomor 35, tertanggal 23 Oktober 2023, yang seluruhnya dibuat dihadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn;
2. Bahwa adapun yang menjadi pihak dalam Akta Perjanjian-Perjanjian sebagaimana tersebut dalam poin 1 (satu) diatas adalah **PT. MITRA BERSAMA PROPERTINDO** In casu Tergugat I dan **JOHANES ANTONIUS SINGGIH BASKORO Master of Science In Casu** PENGGUGAT;
3. Bahwa dengan demikian maka sangat jelas dan tandas TERGUGAT II tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat, sehingga ditariknya TERGUGAT II dalam perkara a quo menunjukkan bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang salah Pihak (*error in persona*);
4. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang Salah Piha (*error in persona*) maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT **TIDAK DAPAT DITERIMA**

c. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

1. Bahwa setelah Para Tergugat mempelajari Gugatan Penggugat, dimana dalam Gugatannya Penggugat menyatakan telah menandatangani :

Hal 12 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Akta pemberian Hak Tanggungan, Nomor 9412022 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Miki Tanumiharja, SH.;
- b. Akta Perjanjian Hutang Piutang No. 103, dibuat dihadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH, M.kn dengan Jaminan SHM No. 1407/Durentiga, luas 799 m2, atas nama Johannes Antonius Singgih Baskoro Master of Science, yang terletak di Jl. Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio palem, RT/RW: 009/001 Kelurahan: Durentiga, Kecamatan: Pancoran, Kotamadya: Jakarta Selatan,
- c. Akta Perubahan Pertama dan pernyataan kembali perjanjian Hutang Piutang Nomor 35, tertanggal 23 Oktober 2023, dibuat dihadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH, M.kn dengan Jaminan SHM No. 1407/Durentiga, luas 799 m2, atas nama Johannes Antonius Singgih Baskoro Master of Science, yang terletak di Jl. Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek- Studio palem, RT/RW: 009/001, Kelurahan: Durentiga, Kecamatan: pancoran, Kotamadya: Jakarta Selatan,.

Akan tetapi Penggugat **berdalih** bahwa Akta-Akta tersebut tidak dibacakan dan Penggugat tidak diberi kesempatan membacanya.

2. Bahwa Para Tergugat tidak sependapat dengan dalih tersebut, dimana dalih Penggugat tersebut adalah tuduhan yang tidak berdasar yang ditujukan kepada Notaris Miki Tanumiharja, SH dan Notaris Elizabeth Karina Leonita, terlebih lagi Notaris Miki Tanumiharja, SH dan Notaris Elizabeth Karina Leonita tidak dijadikan Pihak dalam perkara a quo;
3. Bahwa dengan tidak ditariknya Notaris Miki Tanumiharja, SH dan Notaris Elizabeth Karina Leonita menjadi Pihak dalam perkara a quo menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi Gugatan yang kurang Pihak, sebab keterangan dan Jawaban Notaris Miki Tanumiharja, SH dan Notaris Elizabeth Karina Leonita sangat diperlukan agar perkara a quo menjadi terang dan jelas'

Hal 13 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



4. Bahwa oleh karena Notaris Miki Tanumiharja, SH dan Notaris Elizabeth Karina Leonita tidak diajukan dalam perkara a quo, maka jelas Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang kurang Pihak karenanya sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh PARA TERGUGAT;
3. Bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I telah sepakat untuk menandatangani dan mengikatkan diri dalam Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor : 103, tertanggal 26 Agustus 2022 yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta Selatan dengan nilai hutang sebesar Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan bunga sebesar 4% (empat persen) atau seluruhnya sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dalam jangka waktu sampai dengan 26 November 2022 dimana PENGGUGAT selaku Peminjam dan TERGUGAT I selaku PEMBERI PINJAMAN;
4. Bahwa apabila PENGGUGAT terlambat dalam melaksanakan pembayaran pelunasan hutang kepada TERGUGAT I, maka dikenakan denda keterlambatan sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari dihitung dari tanggal 26 November 2022;
5. Bahwa PENGGUGAT telah menjaminkan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan dengan alas hak Sertipikat Hak Milik (SHM) No.: 1407/Durentiga, dengan luas tanah 799 M², yang berolasi di Jl. Flamboyan No. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio Palem RT:009, RW: 001, Kelurahan Durentiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan – DKI Jakarta atas nama Johannes Antonius Singgih Baskoro Master of Science dan telah dibebankan Hak

Hal 14 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Tanggungjawab sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan No.: 94/2022 Tanggal 22 September 2022 yang dibuat dihadapan Miki Tanumiharja PPAT di Jakarta Selatan;

6. Bahwa sampai dengan jatuh tempo perjanjian antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I tersebut, PENGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya yaitu mengembalikan seluruh utang pokok dan bunga kepada TERGUGAT I, sehingga antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I telah sepakat untuk menandatangani dan mengikatkan diri dalam Akta Perubahan Pertama dan Pernyataan Kembali Perjanjian Hutang Piutang Nomor : 35, tertanggal 23 Oktober 2023 yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. Notaris Jakarta Selatan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.: 14/2023 Tanggal 16 Oktober 2023 yang pada pokoknya menyatakan :
 - a. Total utang pokok beserta biaya penggunaan dana adalah sebesar Rp8.477.000.000,- (delapan milyar empat ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah) yang pelunasannya jatuh tempo pada tanggal 20 Oktober 2023.
 - b. Terhadap Sertipikat Jaminan sudah dibebankan hak tanggungan peringkat ke I yaitu senilai Rp7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) dan akan dibebankan hak tanggungan peringkat ke II yaitu senilai Rp2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah).
7. Bahwa kemudian sampai dengan saat ini PENGUGAT tidak juga melaksanakan kewajibannya yaitu mengembalikan utang pokok, bunga dan denda keterlambatan kepada TERGUGAT I, justru PENGUGAT mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada TERGUGAT I di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang secara jelas dan tandas PENGUGAT lah yang melakukan ingkar janji/wanprestasi terhadap TERGUGAT I;
8. Bahwa atas keterlambatan Pembayaran/Pelunasan utang PENGUGAT tersebut, TERGUGAT I telah beberapa kali meminta PENGUGAT untuk segera melaksanakan presetasinya, sebagaimana masing-masing surat dari TERGUGAT I, yaitu :
 - a. Surat Peringatan I No. : 001/II/MBP/22 Tanggal 2 Maret 2023;

Hal 15 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



b. Surat Peringatan II No. : 001/III/MBP/23 Tanggal 31 Maret 2023;

c. Surat Peringatan III No. : 001/IV/MBP/23 Tanggal 26 April 2023;

akan tetapi PENGUGAT tidak mengindahkan peringatan-peringatan yang telah disampaikan oleh TERGUGAT I;

9. Bahwa oleh karena peringatan-peringatan dari TERGUGAT I tidak diindahkan oleh PENGUGAT, maka TERGUGAT I melaksanakan lelang atas objek Hak Tanggungan, berdasarkan dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda, yaitu:

“Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

dimana sebelum lelang dilaksanakan, TERGUGAT I telah terlebih dahulu diberitahukan kepada PENGUGAT sebagaimana surat pemberitahuan antara lain yaitu :

a. Surat Pemberitahuan Lelang No. : 002/V/MBP/23 Tanggal 17 Mei 2023;

b. Surat Pemberitahuan Lelang No. : 001/VI/MBP/23 Tanggal 5 Juni 2023;

c. Surat Pemberitahuan Lelang No. : 008/MBP/XI/23 Tanggal 24 November 2023;

10. Bahwa perlu PARA TERGUGAT sampaikan perjanjian yang dibuat oleh TERGUGAT I dengan PENGUGAT mengacu dan berdasar pada :

a. pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyebutkan :

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Hal 16 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



3) Suatu pokok persoalan tertentu;

4) Suatu sebab yang tidak terlarang;"

b. Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyebutkan :

"Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."

11. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa PARA TERGUGAT secara tidak sah melakukan praktik perbankan dengan tidak memiliki izin dari Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan, sebab PARA TERGUGAT tidak pernah menjalankan praktek perbankan sebagaimana tuduhan Penggugat tersebut;

12. Bahwa adapun pengertian Bank telah diatur secara jelas dan tandas dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yang menyebutkan :

"Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak;"

13. Bahwa PARA TERGUGAT tidak pernah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan tidak pernah menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit, sehingga jelas tuduhan PENGGUGAT yang menyatakan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan praktek perbankan adalah dalil yang tidak berdasar, dan hanya merupakan dalih (alasan yang dibuat-buat);

14. Bahwa berdasarkan argumentasi-argumentasi hukum diatas, sangat jelas Gugatan a quo hanya merupakan Gugatan akal-akalan untuk menghalang-halangi proses lelang objek Hak

Hal 17 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Tanggungjawab yang akan dilakukan oleh TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan yang dilindungi oleh Hukum (Vide Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah);

15. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak berdasar dan tidak terbukti kebenarannya, maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perakara a quo Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM REKONVENSII

1. Bahwa antara TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII dengan PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII telah sepakat untuk menandatangani dan mengikatkan diri dalam Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor : 103, tertanggal 26 Agustus 2022 yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta Selatan dengan nilai hutang sebesar Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan bunga sebesar 4% (empat persen) atau seluruhnya sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dalam jangka waktu sampai dengan 26 November 2022 dimana TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII selaku Peminjam dan PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII selaku PEMBERI PINJAMAN;
2. Bahwa apabila TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII terlambat dalam melaksanakan pembayaran pelunasan hutang kepada PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII, maka dikenakan denda keterlambatan sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari dihitung dari tanggal 26 November 2022;
3. Bahwa TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII telah menjaminkan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan dengan alas hak Sertipikat Hak Milik (SHM) No.: 1407/Durentiga, dengan luas tanah 799 M², yang berolasi di Jl. Flamboyan No. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio Palem RT:009, RW: 001, Kelurahan Durentiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan – DKI Jakarta atas nama Johannes Antonius Singgih Baskoro Master of Science dan telah dibebankan Hak Tanggungan sebagaimana Akta

Hal 18 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Hak Tanggungan No.: 94/2022 Tanggal 22 September 2022 yang dibuat dihadapan Miki Tanumiharja PPAT di Jakarta Selatan;

4. Bahwa sampai dengan jatuh tempo perjanjian antara TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII dengan PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII tersebut, TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII tidak melaksanakan kewajibannya yaitu mengembalikan seluruh utang pokok dan bunga kepada PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII, sehingga antara TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII dengan PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII telah sepakat untuk menandatangani dan mengikatkan diri dalam Akta Perubahan Pertama dan Pernyataan Kembali Perjanjian Hutang Piutang Nomor : 35, tertangga 23 Oktober 2023 yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. Notaris Jakarta Selatan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.: 14/2023 Tanggal 16 Oktober 2023 yang pada pokoknya menyatakan :
 - a. Total utang pokok beserta biaya penggunaan dana adalah sebesar Rp8.477.000.000,- (delapan milyar empat ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah) yang pelunasannya jatuh tempo pada tanggal 20 Oktober 2023.
 - b. Terhadap Sertipikat Jaminan sudah dibebankan hak tanggungan peringkat ke I yaitu senilai Rp7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) dan akan dibebankan hak tanggungan peringkat ke II yaitu senilai Rp2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah).
16. Bahwa kemudian sampai dengan saat ini TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII tidak juga melaksanakan kewajibannya yaitu mengembalikan utang pokok, bunga dan denda keterlambatan kepada PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII, justru TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang secara jelas dan tandas TERGUGAT

Hal 19 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII lah yang melakukan ingkar janji/wanprestasi terhadap PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII;

17. Bahwa adapun Perjanjian antara TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII dengan PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII yaitu :

- a. Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor : 103, tertanggal 26 Agustus 2022 yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. Notaris Jakarta Selatan.
- b. Akta Perubahan Pertama dan Pernyataan Kembali Perjanjian Hutang Piutang Nomor : 35, tertanggal 23 Oktober 2023 yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. Notaris Jakarta Selatan.

Telah disepakati dan ditandatangani oleh TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII dan PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII secara sadar dan sukarela tanpa ada paksaan oleh pihak manapun sehingga perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum;

18. Bahwa akan tetapi, sampai dengan batas waktu pembayaran yang ditentukan dalam Perjanjian, TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII tidak juga melaksanakan presetasinya.

19. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII juga telah beberap kali memperingatkan TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII untuk melaksanakan presetasinya sebagaimana masing-masing surat dari PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII, yaitu :

- a. Surat Peringatan I No. : 001/II/MBP/22 Tanggal 2 Maret 2023;
- b. Surat Peringatan II No. : 001/III/MBP/23 Tanggal 31 Maret 2023;
- c. Surat Peringatan III No. : 001/IV/MBP/23 Tanggal 26 April 2023;

akan tetapi TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII tidak mengindahkan peringatan-peringatan yang telah

Hal 20 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



disampaikan oleh PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I KONVENSİ;

20. Bahwa selanjutnya, bukannya melaksanakan Prestasinya TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ justru Mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan maksud untuk menghalang-halangi PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I KONVENSİ untuk memperoleh kembali apa yang menjadi Haknya sebagaimana telah diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda, yaitu :

“Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

Bahwa sangat jelas perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ yang menghalang-halangi upaya PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I KONVENSİ untuk memperoleh kembali apa yang menjadi Haknya sangat merugikan PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I KONVENSİ, sehingga perbuatan tersebut telah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

21. Bahwa selain daripada itu perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ tersebut diatas adalah upaya TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ untuk menghindari tanggung jawabnya yaitu mengembalikan seluruh utang pokok, bunga dan denda kepada PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I KONVENSİ sebagaimana yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor : 103, tertanggal 26 Agustus 2022 dan Akta Perubahan Pertama dan

Hal 21 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pernyataan Kembali Perjanjian Hutang Piutang Nomor : 35, tertangga 23 Oktober 2023 sehingga mengakibatkan kerugian Materil maupun Immateril bagi PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII yaitu sebesar **Rp12.227.000.000,- (dua belas milyar dua ratus dua puluh tujuh juta rupiah)** dengan rincian sebagai berikut :

a. KERUGIAN MATERIIL

- 1) Utang pokok beserta biaya penggunaan dana adalah sebesar Rp8.477.000.000,- (delapan milyar empat ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah);
- 2) Denda keterlambatan sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari dihitung dari tanggal 20 Oktober 2023 dengan total keterlambatan sebanyak 365 hari, sehingga total denda sebesar Rp3.650.000.000,- (tiga milyar enam ratus lima puluh juta rupiah);

Total kerugian MATERIIL adalah **Rp12.127.000.000,- (dua belas milyar seratus dua puluh tujuh juta rupiah);**

b. KERUGIAN IMMATERIIL

Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII, menyebabkan konsentrasi waktu, tenaga dan pikiran PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII terganggu, kemudian kegiatan bisnis PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII menjadi tidak maksimal. Apabila dinilai kerugian dan patut ditetapkan sebesar **Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah);**

22. Bahwa untuk menghindari TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII lalai melakukan kewajibannya dalam melaksanakan isi putusan ini dan untuk menjamin pelaksanaan ini putusan ini dijalankan sesuai dengan ketentuan, maka sudah selayaknya TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII sebesar

Hal 22 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk setiap 1 (satu) hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini, terhitung setelah putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

23. Bahwa dikarenakan Gugatan a quo diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR segala Penetapan dan Putusan Pengadilan dalam perkara ini dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum dari TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ;

24. Bahwa mengingat Gugatan ini timbul dikarenakan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ maka wajar apabila dihukum untuk membayar biaya perkara a quo ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka telah cukup kiranya bagi PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I KONVENSİ untuk memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menerima, mengadili dan memutus perkara a quo dengan amar sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSİ

A. Dalam Eksepsi

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

B. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

II. DALAM REKONVENSİ

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Rekonvensi TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
3. Menyatakan total kerugian PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I KONVENSİ adalah sebesar **Rp12.227.000.000,- (dua belas milyar dua ratus dua puluh tujuh juta rupiah)**;

Hal 23 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



4. Menghukum TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII untuk membayar ganti kerugian baik Materil dan Immateril kepada PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII sebesar **Rp12.227.000.000,- (dua belas milyar dua ratus dua puluh tujuh juta rupiah)** dengan rincian sebagai berikut :

a. KERUGIAN MATERIIL

- 1) Utang pokok beserta biaya penggunaan dana adalah sebesar Rp8.477.000.000,- (delapan milyar empat ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah);
- 2) Denda keterlambatan sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari dihitung dari tanggal 20 Oktober 2023 dengan total keterlambatan sebanyak 365 hari, sehingga total denda sebesar Rp3.650.000.000,- (tiga milyar enam ratus lima puluh juta rupiah);

Total kerugian MATERIIL adalah **Rp12.127.000.000,- (dua belas milyar seratus dua puluh tujuh juta rupiah)**;

b. KERUGIAN IMMATERIIL

Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII, menyebabkan konsentrasi waktu, tenaga dan pikiran PENGGUGAT REKONVENSII/ TERGUGAT I KONVENSII terganggu, kemudian kegiatan bisnis PENGGUGAT REKONVENSII/ TERGUGAT I KONVENSII menjadi tidak maksimal. Apabila dinilai kerugian dan patut ditetapkan sebesar **Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah)**;

5. Menghukum TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) perhari setiap keterlambatan melaksanakan putusan perkara a quo setelah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsdje*);
6. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit voerbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* (perlawanan) atau lainnya;

III. DALAM KONVENSII DAN REKONVENSII

- Menghukum TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII untuk membayar biaya perkara ini ;

Atau,

Hal 24 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (**Ex Equo Et Bono**)

Jawaban Turut Tergugat II:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Turut Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat II.
2. **Eksepsi Penggugat keliru mengajukan upaya hukum**
 - a. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan yang teregister pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor 475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel. tanggal **27 Mei 2024**, sementara berdasarkan dalil Penggugat **batas akhir lelang tanggal 5 Juni 2024**.
 - b. Bahwa petitum Penggugat pada huruf D dan huruf E Surat Gugatannya yang pokoknya memohon majelis hakim penangan perkara *a quo* untuk menyatakan pelaksanaan lelang atas jaminan milik Penggugat berupa SHM 1407/Durentiga luas 799 m2 di Jalan Flamboyan No 4 Kemang Utara 9 Komplek Studio Palem RT/RW 009/001 Kelurahan Durentiga Kecamatan Pancoran Jakarta Selatan (Objek Lelang) dengan **batas akhir 5 Juni 2024**, harus dibatalkan.
 - c. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 393K/Sip/1975 tanggal 24 Januari 1980 dengan tegas digariskan bahwa:
"Sanggahan oleh pihak ke III di luar pihak-pihak dalam perkara yang keputusannya telah selesai dilaksanakan, menurut praktek hukum acara yang berlaku di Indonesia, pada azasnya harus diajukan dalam bentuk gugatan dan tidak dalam bentuk bantahan/sanggahan."
 - d. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata pada halaman 300 yang pada pokoknya menyatakan perlawanan pihak ketiga dapat diajukan selama perkara perkara yang dilawan belum mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap. Apabila perkara yang dilawan sudah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, upaya hukum yang dapat dilakukan bukan perlawanan tetapi berbentuk gugatan perdata biasa.

Hal 25 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel

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)



- e. Bahwa secara **a contrario**, yurisprudensi dan pendapat tersebut dapat diartikan bahwa **apabila Penggugat hendak mengajukan upaya hukum terhadap pelaksanaan eksekusi yang belum terjadi, seharusnya dilakukan dalam bentuk bantahan/sanggahan/perlawanan dan bukan gugatan biasa.**
- f. Bahwa dengan demikian, gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat dibenarkan karena ditujukan terhadap pelaksanaan eksekusi (lelang) yang belum dilaksanakan sehingga sudah sepatutnya tidak diterima.

3. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

- a. Bahwa Penggugat dalam dalil petitum huruf H Surat Gugatannya memohon majelis hakim *menyatakan Akta Perjanjian Hutang Piutang No 103 tanggal 26 Agustus 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH.MKn. dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 94/2022 tanggal 22 September 2022 yang dibuat dihadapan PPAT Miki Tanumiharja SH. dan Akta Perubahan Pertama dan Pernyataan Kembali Perjanjian Hutang Piutang Nomor 35 tanggal 10 Oktober 2023 yang dibuat dihadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita SH.MKn. adalah Batal beserta akibat hukumnya.*
- b. Bahwa dalam Surat Gugatannya, Penggugat tidak menarik Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH.MKn. dan PPAT Miki Tanumiharja SH. sebagai pihak dalam gugatan *a quo*.
- c. Bahwa sesungguhnya Gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak melibatkan pihak-pihak sebagaimana yang disebutkan pada huruf b di atas, sesuai dengan *Vide* Putusan Mahkamah Agung RI:
 - 1) Nomor 201K/Sip/1974 “*Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima*”.
 - 2) Nomor 1642K/PDT/2005 yang menggariskan kaidah hukum, “*Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap, sehingga tanpa menggugat yang lain-lain, maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap*”.

Hal 26 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



3) Putusan MA RI No.663 K/Sip/1971, Tgl 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MARI No.1038 K/Sip/1972, Tgl 1 Agustus 1973, menyatakan *"Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata."*

d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dengan tidak ikut sertanya Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH.MKn. dan PPAT Miki Tanumiharja SH. dalam Gugatan Penggugat, maka sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (***niet onvankelijverklaard***).

4. Eksepsi *Error in Persona*

a. Bahwa sesungguhnya Penggugat telah salah menarik Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*, mengingat apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang atas Obyek Lelang *a quo* adalah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak penjual atau pemohon lelang yakni PT Mintra Bersama Propertindo *in casu* Tergugat I. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal Pasal 12 Huruf (l) dan (m) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**PMK Lelang**) yang menyatakan bahwa penjual bertanggung jawab terhadap:

"k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan

l. untutan ganti rugi dan pelaksanaan putusnya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf (h)"

b. Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Turut Tergugat II telah membuat Surat Pernyataan tanggal 24 Februari 2024 pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab dan membebaskan Turut Tergugat II terhadap segala gugatan pidana maupun perdata atau kedua-duanya yang diajukan pihak manapun sebagai akibat dari pelelangan ini.

c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap

Hal 27 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada Penjual/Kreditor *in casu* Tergugat I, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Turut Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat II.
2. Bahwa satu-satunya dalil Penggugat yang menyinggung mengenai Turut Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah dalil posita angka 18 dan dalil petitum huruf D terkait rencana pelaksanaan lelang atas Objek lelang yang sesuai yang didalilkan dalam Surat Gugatan dilaksanakan pada tanggal 5 Juni 2024, dimohonkan agar dibatalkan.
3. Bahwa lelang atas Objek lelang yang dilaksanakan melalui perantaraan Turut Tergugat II adalah atas permohonan Tergugat I sesuai suratnya Nomor 005/MBP/III/2024 tanggal 26 Februari 2024 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan dan Permohonan Pengantar SKPT.
4. Bahwa pada prinsipnya tindakan Turut Tergugat II terkait dengan lelang berdasarkan pada ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) *jis.* PMK Lelang, serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT).
5. Bahwa lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT: "***Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut***".

Hal 28 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



6. Bahwa sebagaimana diakui Penggugat pada angka 6 Surat Gugatannya bahwa Penggugat telah menandatangani Akta Perjanjian Hutang Piutang No 103 tanggal 26 Agustus 2022 dihadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH.MKn. dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 94/2022 tanggal 22 September 2022 yang dibuat PPAT Miki Tanumiharja SH. dan Akta Perubahan Pertama dan Pernyataan Kembali Perjanjian Hutang Piutang Nomor 35 tanggal 10 Oktober 2023 dihadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita SH.MKn. , sehubungan dengan pinjaman Penggugat kepada Tergugat I.
7. Bahwa dalam Surat Pernyataan Tergugat I tanggal 24 Februari 2024 bahwa Penggugat dinyatakan wanprestasi, hal ini juga dikuatkan dengan adanya surat peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat yaitu Surat Peringatan I Nomor 002/MBP/X/2023 tanggal 27 Oktober 2023, Surat Peringatan II Nomor 003/MBP/XI/2023 tanggal 10 November 2023, dan Surat Peringatan III Nomor 005/MBP/XI/2023 tanggal 17 November 2023.
8. Bahwa mengingat Tergugat I telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Turut Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 25 PMK Lelang yang mengatur **“Kepala KPKNL, Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”**
9. Bahwa karena pelelangan atas obyek lelang telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, yaitu pada halaman 149, serta Pasal 31 PMK Lelang, dengan tegas dinyatakan bahwa: **“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya”**.
10. Bahwa selain dari itu, pelaksanaan lelang atas Obyek Lelang tersebut pada tanggal 5 Juni 2024 hasilnya **Tidak ada Penawaran (TAP)**, dengan demikian belum terjadi peralihan hak dari pemilik awal kepada pemilik baru atas Objek Lelang dimaksud.

Hal 29 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka : berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut, ditanggapi dengan Replik, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa atas replik tersebut, ditanggapi dengan Duplik oleh Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah menyerahkan alat bukti surat berupa fotokopi yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi KTP a.n. JA Singgih Baskoro, MSC dengan nomor 3174033112620010 dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Jakarta Selatan, bukti P-1;
2. Fotokopi KK a.n. Kepala Keluarga JA Singgih Baskoro MSC dengan nomor 3174081412111033 dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Jakarta Selatan, bukti P-2;
3. Fotokopi Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 103, tertanggal 26 Agustus 2022 yang dibuat dihadapan yakni notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn di Jakarta Selatan, bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 104, tertanggal 26 Agustus 2022 yang dibuat dihadapan notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn di Jakarta Selatan, bukti P-4;
5. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 94 tahun 2022, bukti P-5;

Hal 30 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Akta Perubahan Pertama dan Pernyataan Kembali Perjanjian Hutang Piutang Nomor 35 Pada 10 Oktober 2023 yang dibuat dihadapan yakni notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn di Jakarta Selatan, bukti P-6;
7. Fotokopi Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 36 pada 10 Oktober 2023, bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Penebusan Aset pada November 2022, bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan dan Permintaan Penambahan Waktu Untuk Membayar pada 12 Juni 2023, bukti P-9;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan pada 21 Agustus 2023, bukti P-10;
11. Fotokopi Surat Permohonan Kepada Kreditur pada 2 November 2023, bukti P-11;
12. Fotokopi Surat Keterangan mengenai adanya pertemuan antara Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat serta Pak Dilianto Darusmantoro pada kurun waktu 2023 – 2024, bukti P-12;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan dan Permintaan Melakukan Diskusi Kembali kepada kreditur pada 10 Juni 2023, bukti P-13;
14. Fotokopi screens hot percakapan di dalam whatsapp dari Penggugat kepada Tergugat pada 30 Januari 2024, bukti P-14;
15. Fotokopi screenshot percakapan di dalam whatsapp dari Penggugat kepada Tergugat pada Bulan Maret 2024, bukti P-15;
16. Fotokopi screenshot percakapan di dalam whatsapp dari Penggugat kepada Tergugat pada 20 April 2024, bukti P-16;

yang merupakan fotokopi dari fotokopi, kecuali bukti P-1, P-3, P-4, P-5, P-6, dan P-7 yang merupakan fotokopi sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil bantahannya, Para Tergugat telah menyerahkan alat bukti surat berupa fotokopi yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Anggaran Dasar (Akta Pendirian) Perseroan Terbatas PT Mitra Bersama Propertindo, Nomor : 1, Tanggal 11-12-2018, bukti T.I&II-1;
2. Fotokopi Keputusan Kementerian Hukum Dan HAM RI Nomor : AHU-0060001.AH-01-01 Tahun 2018 Tentang Pengesahan Pendirian Badan

Hal 31 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hukum Perseroan Terbatas PT Mitra Bersama Propertindo, Tanggal 14 Desember 2018, bukti T.I&II-2;
3. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Buasa PT Mitra Bersama Propertindo, 2 Nomor : 02, Tanggal 05-11-2020, yang dibuat dihadapan Mohammad Thoha, S.H., M.Kn. Notaris di Bekasi., bukti T.I&II-3;
 4. Fotokopi Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Mitra Bersama Propertindo dari Kementerian Hukum dan HAM RI, Nomor : AHU-AH.01.03-0412501, Tanggal 26 November 2020, bukti T.I&II-4;
 5. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Atas Perubahan Pemegang Saham Dan Direksi Perseroan PT Mitra Bersama Propertindo, Nomor : 04, Tanggal 21-06- 2024, yang dibuat dihadapan Mohammad Thoha, S.H., M.Kn. Notaris di Bekasi, bukti T.I&II-5;
 6. Fotokopi Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Mitra Bersama Propertindo dari Kementerian Hukum dan HAM RI, Nomor : AHU-AH.01.09-0216488, Tanggal 21 Juni 2024, Bukti T.I&II-6;
 7. Fotokopi Akta Perjanjian Hutang Piutang No : 103, Tanggal 26 Agustus 2022, yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, SH., M,Kn. Notaris di Jakarta Selatan, Bukti T.I&II-7;
 8. Fotokopi Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No : 104, Tanggal 26 Agustus 2022, yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, SH., M,Kn. Notaris di Jakarta Selatan, bukti T.I&II-8;
 9. Fotokopi Surat Perintah Transfer dari Singgih Baskoro kepada PT Mitra Bersama Propertindo, bukti T.I&II-9;
 10. Fotokopi Kwitansi Tanggal 26 Agustus 2022, telah diterima dari PT Mitra Bersama Propertindo selaku Pemberi Pinjaman dengan Singgih selaku Penerima Pinjaman sebesar Rp5.000.000.000,-, bukti T.I&II-10;
 11. Fotokopi Bukti Transfer Bank BCA Tanggal 26 Agustus 2022 dari PT Mitra Bersama Propertindo kepada PT Dinamika Logistindo Indonesia sebesar Rp1.487.955.380,-, bukti T.I&II-11;
 12. Fotokopi Bukti Transfer Bank BCA Tanggal 26 Agustus 2022 dari PT Mitra Bersama Propertindo kepada Elizabeth Karina Leonita, SH., M,Kn. Notaris di Jakarta Selatan sebesar Rp34.000.000,-, bukti T.I&II-12;
 13. Fotokopi Bukti Transfer Bank BCA Tanggal 29 Agustus 2022, bukti T.I&II-13;

Hal 32 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 94/2022, Tanggal 22 September 2022, yang dibuat dihadapan Miki Tanumiharja, SH. Notaris di Jakarta Selatan, bukti T.I&II-14;
15. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No : 04750/2022 Peringkat : Pertama, bukti T.I&II-15;
16. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No : 1407, Berlokasi di Duren Tiga, Kec. Pancoran, dengal Luas Tanah 799 M2, a.n Johannes Antonius Singgih Baskoro, Master of Science, bukti T.I&II-16;
17. Fotokopi Surat Peringatan Pertama Tanggal 30 November 2022 dari PT Mitra Bersama Propertindo kepada Singgih Baskoro, bukti T.I&II-17;
18. Fotokopi Tanda Terima Surat Peringatan II, No : 001/III/MBP/23, Tanggal 8 April 2023. dari PT Mitra Bersama Propertindo kepada Singgih Baskoro, bukti T.I&II-18;
19. Fotokopi Surat Peringatan III, No : 001/IV/MBP/23, Tanggal 26 April 2023 dari PT Mitra Bersama Propertindo kepada Singgih Baskoro, bukti T.I&II-19;
20. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang, No : 002/V/MBP/23, Tanggal 17 mei 2023 dari PT Mitra Bersama Propertindo kepada Singgih Baskoro, bukti T.I&II-20;
21. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang, No : 001/VI/MBP/23, Tanggal 5 Juni 2023 dari PT Mitra Bersama Propertindo kepada Singgih Baskoro, bukti T.I&II-21;
22. Fotokopi Akta Perubahan Pertama Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Hutang Piutang No : 35, Tanggal 10 Oktober 2023, yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn. Notaris di Jakarta Selatan, bukti T.I&II-22;
23. Fotokopi Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No : 36, Tanggal 10 Oktober 2023, yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn. Notaris di Jakarta Selatan, bukti T.I&II-23;
24. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 14/2023, Tanggal 16 Oktober 2023, yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn. Notaris di Jakarta Selatan, bukti T.I&II-24;
25. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No : 02243/2024 Peringkat : Kedua, bukti T.I&II-25;

Hal 33 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Fotokopi Tanda Terima Surat Peringatan I No : 002/MBP/X/23, Tanggal 27 Oktober 2023, bukti T.I&II-26;
27. Fotokopi Tanda Terima Surat Peringatan II No : 003/MBP/XI/23, Tanggal 10 November 2023, bukti T.I&II-27;
28. Fotokopi Tanda Terima Surat Peringatan III No : 005/MBP/XI/23, Tanggal 17 November 2023, bukti T.I&II-28;
29. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang, No : 008/MBP/XI/23, Tanggal 24 November 2023 dari PT Mitra Bersama Propertindo kepada Singgih Baskoro, bukti T.&II-29;
30. Fotokopi Tanda Terima Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi No : 003/MBP/V/24, Tanggal 14 Mei 2024., bukti T.I&II-30;

yang merupakan fotokopi sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I&II-11, T.I&II-12, T.I&II-13, T.I&II-19, T.I&II-20 yang merupakan fotokopi dari hasil cetak, dan bukti T.I&II-21, T.I&II-25, T.I&II-26, T.I&II-27, T.I&II-28, T.I&II-29, T.I&II-30 yang merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil bantahannya, Turut Tergugat II telah menyerahkan alat bukti surat berupa fotokopi yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Tergugat I Nomor 005/MBP/II/2024 tanggal 16 26 Februari 2024 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan dan Permohonan Pengantar SKPT, bukti TT.II-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Tergugat I tanggal 24 Februari 2024, bukti TT.II-2;
3. Fotokopi Akta Perjanjian Hutang Piutang No 103 tanggal 26 Agustus 2022, bukti TT.II-3;
4. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 94/2022 tanggal 22 September 2022, bukti TT.II-4a;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 04750/2022, bukti TT.II-4b;
6. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 002/MBP/X/2023 tanggal 27 Oktober 2023, bukti TT.II-5a;
7. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor 003/MBP/XI/2023 tanggal 10 November 2023, bukti TT.II-5b;

Hal 34 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



8. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 005/MBP/XI/2023 tanggal 17 November 2023, bukti TT.II-5c;
9. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran pada tanggal 07 Mei 2024, bukti TT.II-6a;
10. Fotokopi Surat Kabar Koran Jakarta pada tanggal 22 Mei 2024 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, bukti TT.II-6b;
11. Fotokopi Risalah Lelang No 228/07.05/2024-01 tanggal 5 Juni 2024, bukti TT.II-7;

yang merupakan fotokopi sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT.II-3, TT.II-4a, TT.II-5a, TT.II-5b, TT.II-5c yang merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan saksi ataupun ahli di persidangan;

Menimbang, bahwa para pihak mengajukan Kesimpulan sebagaimana tercantum dalam berita acara, kecuali Turut Tergugat II;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan di persidangan pada pokoknya adalah tentang teknis perbutan melawan hukum, yakni sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL):

- a. Dalam gugatannya PENGGUGAT sama sekali tidak menyebutkan perbuatan PARA TERGUGAT yang dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT, sehingga tidak jelas apakah gugatan PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan hukum atau Wanprestasi, PENGGUGAT dalam gugatannya tidak menyebutkan dasar hukum

Hal 35 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



(*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa (*Fetelijke Grond*) yang menjadi dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sehingga dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatannya adalah tidak jelas dan tidak berdasar, Oleh karena PENGGUGAT dalam gugatannya tidak menyebutkan perbuatan PARA TERGUGAT yang dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan Dasar Hukum (*rechts grond*), maka sudah sangat jelas dan tandas bahwa gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang kabur atau tidak jelas;

- b. Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT posita dan petitum saling bertentangan yang mana dalam petitum PENGGUGAT mengatakan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dalam posita tidak disebutkan atau atau dijelaskan Perbuatan mana yang menjadi dasar Perbuatan Melawan Hukum PARA TERGUGAT tersebut;
- c. Bahwa kemudian pada posita PENGGUGAT diterangkan bahwa PENGGUGAT mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 800.000.000 (delapan ratus juta rupiah) akan tetapi baik dalam posita maupun petitum tidak dijelaskan secara rinci kerugian apa saja yang menyebabkan PENGGUGAT mengalami kerugian tersebut yang diakibatkan oleh perbuatan PARA TERGUGAT sebagaimana dalil PENGGUGAT pada Poin 4 (empat), dengan demikian jelas gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang kabur;

2. SALAH PIHAK (*ERROR IN PERSONA*)

- a. Bahwa alasan diajukannya Gugatan a quo adalah dikarenakan Penggugat tidak mampu melakukan pembayaran Utang kepada Tergugat I yang telah jatuh tempo berdasarkan Akta Perjanjian Hutang Piutang No. 103 tertanggal 26 Agustus 2022 dan Akta Perubahan Pertama dan pernyataan kembali perjanjian Hutang Piutang Nomor 35, tertanggal 23 Oktober 2023, yang seluruhnya dibuat dihadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn;
- b. Bahwa adapun yang menjadi pihak dalam Akta Perjanjian-Perjanjian sebagaimana tersebut dalam poin 1 (satu) diatas adalah PT. MITRA BERSAMA PROPERTINDO In casu Tergugat I dan JOHANES ANTONIUS SINGGIH BASKORO Master of Science *In Casu* PENGGUGAT;

Hal 36 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



- c. Bahwa dengan demikian maka sangat jelas dan tandas TERGUGAT II tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat, sehingga ditariknya TERGUGAT II dalam perkara a quo menunjukkan bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang salah Pihak (*error in persona*);

3. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

- a. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat menyatakan telah menandatangani : Akta pemberian Hak Tanggungan, Nomor 9412022 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Miki Tanumiharja, SH., Akta Perjanjian Hutang Piutang No. 103, dibuat dihadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH, M.kn dengan Jaminan SHM No. 1407/Durentiga, luas 799 m2, atas nama Johannes Antonius Singgih Baskoro Master of Science, yang terletak di Jl. Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio palem, RT/RW: 009/001 Kelurahan: Durentiga, Kecamatan: Pancoran, Kotamadya: Jakarta Selatan, Akta Perubahan Pertama dan pernyataan kembali perjanjian Hutang Piutang Nomor 35, tertanggal 23 Oktober 2023, dibuat dihadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH, M.kn dengan Jaminan SHM No. 1407/Durentiga, luas 799 m2, atas nama Johannes Antonius Singgih Baskoro Master of Science, yang terletak di Jl. Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek- Studio palem, RT/RW: 009/001, Kelurahan: Durentiga, Kecamatan: pancoran, Kotamadya: Jakarta Selatan, Akan tetapi Penggugat berdalih bahwa Akta-Akta tersebut tidak dibacakan dan Penggugat tidak diberi kesempatan membacanya.
- b. Bahwa Para Tergugat tidak sependapat dengan dalih tersebut, dimana dalih Penggugat tersebut adalah tuduhan yang tidak berdasar yang ditujukan kepada Notaris Miki Tanumiharja, SH dan Notaris Elizabeth Karina Leonita, terlebih lagi Notaris Miki Tanumiharja, SH dan Notaris Elizabeth Karina Leonita tidak dijadikan Pihak dalam perkara a quo;
- c. Bahwa dengan tidak ditariknya Notaris Miki Tanumiharja, SH dan Notaris Elizabeth Karina Leonita menjadi Pihak dalam perkara a quo menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi Gugatan yang kurang Pihak, sebab keterangan dan Jawaban Notaris Miki

Hal 37 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Tanumiharja, SH dan Notaris Elizabeth Karina Leonita sangat diperlukan agar perkara a quo menjadi terang dan jelas;

- d. Bahwa oleh karena Notaris Miki Tanumiharja, SH dan Notaris Elizabeth Karina Leonita tidak diajukan dalam perkara a quo, maka jelas Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang kurang Pihak karenanya sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo menolak Gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Turut Tergugat II mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Penggugat keliru mengajukan upaya hukum

- a. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan yang teregister pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor 475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel. tanggal 27 Mei 2024, sementara berdasarkan dalil Penggugat batas akhir lelang tanggal 5 Juni 2024.
- b. Bahwa petitum Penggugat pada huruf D dan huruf E Surat Gugatannya yang pokoknya memohon majelis hakim penangan perkara a quo untuk menyatakan pelaksanaan lelang atas jaminan milik Penggugat berupa SHM 1407/Durentiga luas 799 m2 di Jalan Flamboyan No 4 Kemang Utara 9 Komplek Studio Palem RT/RW 009/001 Kelurahan Durentiga Kecamatan Pancoran Jakarta Selatan (Objek Lelang) dengan batas akhir 5 Juni 2024, harus dibatalkan.
- c. Bahwa dengan demikian, gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat dibenarkan karena ditujukan terhadap pelaksanaan eksekusi (lelang) yang belum dilaksanakan sehingga sudah sepatutnya tidak diterima.

2. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

- a. Bahwa Penggugat dalam dalil petitum huruf H Surat Gugatannya memohon majelis hakim menyatakan Akta Perjanjian Hutang Piutang No 103 tanggal 26 Agustus 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH.MKn. dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 94/2022 tanggal 22 September 2022

Hal 38 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



yang dibuat dihadapan PPAT Miki Tanumiharja SH. dan Akta Perubahan Pertama dan Pernyataan Kembali Perjanjian Hutang Piutang Nomor 35 tanggal 10 Oktober 2023 yang dibuat dihadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita SH.MKn. adalah Batal beserta akibat hukumnya.

- b. Bahwa dalam Surat Gugatannya, Penggugat tidak menarik Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH.MKn. dan PPAT Miki Tanumiharja SH. sebagai pihak dalam gugatan *a quo*.
 - c. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dengan tidak ikut sertanya Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH.MKn. dan PPAT Miki Tanumiharja SH. dalam Gugatan Penggugat, maka sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijverklaard*).
3. Eksepsi *Error in Persona*
- a. Bahwa sesungguhnya Penggugat telah salah menarik Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*, mengingat apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang atas Obyek Lelang *a quo* adalah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak penjual atau pemohon lelang yakni PT Mintra Bersama Propertindo *in casu* Tergugat I. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal Pasal 12 Huruf (l) dan (m) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) yang menyatakan bahwa penjual bertanggung jawab terhadap: "*k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan l. untutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf (h)*"
 - b. Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Turut Tergugat II telah membuat Surat Pernyataan tanggal 24 Februari 2024 pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab dan membebaskan Turut

Hal 39 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Tergugat II terhadap segala gugatan pidana maupun perdata atau kedua-duanya yang diajukan pihak manapun sebagai akibat dari pevelangan ini.

- c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada Penjual/Kreditor *in casu* Tergugat I, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut, yang mana dalam hal ini apabila setidak-tidaknya salah satu eksepsi tersebut terpenuhi, maka terhadap eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang eksepsi kurang pihak yang diajukan oleh Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II pada pokoknya dalam merancang surat gugatannya, dirinya juga menuntut dalam petitum huruf H yang berbunyi sebagai berikut: "*Menyatakan Akta Perjanjian Hutang Piutang No.103, tertanggal 26 Agustus 2022, Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn dan akta pemberian hak tanggungan No. 94/2022 tanggal 22 September 2022, PPAT Miki Tanumiharja, S.H. dan Akta Perubahan Pertama dan Pernyataan Kembali Perjanjian Hutang Piutang No. 35, tertanggal 10 Oktober 2023, Notaris Elizabeth Karina Leonita S.H. MKn. yang dibuat oleh Tergugat batal beserta akibat hukumnya*", namun Penggugat tidak menarik Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH.MKn. dan PPAT Miki Tanumiharja SH. sebagai pihak dalam gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat menanggapi dalil seluruh eksepsi tersebut dengan dalil yang hanya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. Tentang GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT II.

Hal 40 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa jelas TERGUGAT I telah menerapkan bunga yang sangat tinggi sebesar 4% perbulan yang mana Pembatasan bunga yang terlampau tinggi dikenal dalam bentuk "Woeker-ordonantie 1938", yang dimuat dalam Staatsblad (Lembaran Negara) tahun 1938 No. 524.

Dalam Staatsblad tersebut, menurut Profesor R. Subekti dalam bukunya Aneka Perjanjian menerangkan

suatu ketetapan apabila antara kewajiban-kewajiban bertimbal-balik dari kedua belah pihak dari semula terdapat suatu ketidak-seimbangan yang luar biasa, maka si berutang dapat meminta kepada hakim untuk menurunkan bunga yang telah diperjanjikan ataupun untuk membatalkan perjanjiannya (hal.130).

Sehingga perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah perbuatan penyalahgunaan keadaan (undue influence atau misbruik van omstandigheden) yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam hukum perdata.

Penyalahgunaan keadaan dapat terjadi, bila seseorang menggerakkan hati orang lain melakukan suatu perbuatan hukum dengan menyalahgunakan keadaan yang sedang dihadapi orang tersebut, sebagaimana disebutkan oleh Gr. Van der Burght dalam Buku tentang Perikatan (hal. 68).

Pihak kreditur (TERGUGAT I dan TERGUGAT II) dalam suatu perjanjian pinjam uang dengan bunga yang tinggi telah memanfaatkan keadaan debitur (PENGGUGAT) yang berada posisi lemah, di mana ia sangat membutuhkan uang untuk suatu keperluan yang sangat mendesak sehingga terpaksa menyetujui bunga yang ditetapkan oleh kreditur, yang mana akhirnya mengancam dan terindikasi PENGGUGAT dapat kehilangan rumah tinggalnya yang akan dilelang oleh TERGUGAT I DIBAWAH HARGA PASAR.

Bahwa, pada tanggal 22 September 2022, PENGGUGAT diberi Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomor 94/2022 PPAT Miki Tanumiharja, SH yang PENGGUGAT tidak mengetahui maksud dari isi surat tersebut dan PENGGUGAT pun tidak dibacakan maupun diberi kesempatan untuk membacanya dan sebelumnya pada tanggal 26 Agustus 2022 PENGGUGAT juga menandatangani Akta Perjanjian Hutang Piutang No. 103, oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH, M.kn dengan Jaminan SHM No. 1407/Durentiga, luas 799 m2, atas nama Johannes

Hal 41 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel

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

Antonius Singgih Baskoro Master of Science, yang terletak di Jl. Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio Palem, RT/RW: 009/001, Kelurahan: Durentiga, Kecamatan: Pancoran, Kotamadya: Jakarta Selatan, tanpa dibacakan dan diberi kesempatan membaca. PENGGUGAT juga diminta menandatangani Akta Perubahan Pertama dan Pernyataan kembali Perjanjian Hutang Piutang Nomor 35, tertanggal 23 Oktober 2023, Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH, M.kn dengan Jaminan SHM No. 1407/Durentiga, luas 799 m², atas nama Johannes Antonius Singgih Baskoro Master of Science, yang terletak di Jl. Flamboyan no. 4, Kemang Utara 9, Komplek Studio Palem, RT/RW: 009/001, Kelurahan: Durentiga, Kecamatan: Pancoran, Kotamadya: Jakarta Selatan, tanpa dibacakan dan diberi kesempatan membaca dan mempelajarinya. Sehingga Perbuatan TERGUGAT tersebut merupakan perbuatan yang telah melanggar Pasal Pasal 1320 KUHPerduta, diaman ada empat syarat yang diperlukan agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah secara hukum, yaitu:

- a) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- b) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- c) suatu pokok persoalan tertentu; dan*
- d) suatu sebab yang tidak terlarang.pelanggaran atas hukum yang berlaku di Indonesia yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik materiil maupun imateriil;*

Oleh karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPer, maka semua perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang tidak sah dan tidak mengikat, sehingga tidak menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak dan tidak harus dilaksanakan, dalil hukum pacta sunt servanda yang artinya janji harus ditepati (agreements must be kept) atau yang dikenal dengan asas kepastian hukum yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPer, yang mengatur:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik Kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Hal 42 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Dalam hal ini tidak ada itikad baik dari PARA TERGUGAT, sehingga sudah jelas dan terang selayaknya kesepakatan perkara A-quo tidak dapat dilaksanakan.

B. Tentang Gugatan Penggugat Salah Pihak atau Error In Persona (Disqualification In Person):

Bahwa TERGUGAT II adalah kenalan dari PENGGUGAT, dimana semua pihak tahu bahwa atas keadaan tersebut dalam perkara A-quo berawal dari TERGUGAT II memperkenalkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I. Dimana TERGUGAT II bekerja pada TERGUGAT I.

Sehingga nyata dan jelas hubungan hukum antar para pihak tersebut yang tidak terbantahkan.

Menimbang, bahwa dari dalil replik tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa pada pokoknya Penggugat tidak dapat menanggapi secara jelas terhadap eksepsi kurang pihak yang diajukan oleh Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas uraian sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim selanjutnya akan menanggapi bahwa pada dasarnya Penggugat berhak menarik siapapun untuk ditarik sebagai Tergugat dan Turut Tergugat sepanjang hal tersebut tidak berkaitan dan timbulnya suatu hak dan kewajiban dari pihak-pihak yang didalilkan oleh Penggugat di dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa namun dalam hal ini Penggugat menuntut dalam petitem huruf H yang berbunyi sebagai berikut: "Menyatakan Akta Perjanjian Hutang Piutang No.103, tertanggal 26 Agustus 2022, Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn dan akta pemberian hak tanggungan No. 94/2022 tanggal 22 September 2022, PPAT Miki Tanumiharja, S.H. dan Akta Perubahan Pertama dan Pernyataan Kembali Perjanjian Hutang Piutang No. 35, tertanggal 10 Oktober 2023, Notaris Elizabeth Karina Leonita S.H. MKn. yang dibuat oleh Tergugat batal beserta akibat hukumnya", namun Penggugat tidak menarik Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH.MKn. dan PPAT Miki Tanumiharja SH. sebagai pihak dalam gugatan a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat memintah agar akta-akta tersebut dinyatakan batal beserta akibat hukumnya, maka hal tersebut menyebabkan timbulnya suatu hak bagi Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH.MKn. dan PPAT Miki Tanumiharja SH. sebagai pihak dalam gugatan a quo,

Hal 43 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yakni hak untuk memberikan tanggapan, baik menguatkan dalil Penggugat ataupun tanggapan yang sebaliknya;

Menimbang, bahwa uraian sebagaimana tersebut di atas, sejalan dengan kaidah hukum dari Yurisprudensi sebagai berikut:

- 1) Nomor 201K/Sip/1974 *“Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikuti, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima “.*
- 2) Nomor 1642K/PDT/2005 yang menggariskan kaidah hukum, *“Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap, sehingga tanpa menggugat yang lain-lain, maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap “.*

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim menyatakan bahwa eksepsi kurang pihak yang diajukan oleh Turut Tergugat II adalah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka terhadap eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan di dalam pertimbangan eksepsi haruslah dianggap sebagai satu kesatuan dengan apa yang dipertimbangkan di dalam pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat II telah dikabulkan, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan di dalam pertimbangan konvensi haruslah dianggap sebagai satu kesatuan dengan apa yang dipertimbangkan di dalam pertimbangan rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat II dalam Konvensi telah dikabulkan, maka gugatan rekonvensi juga menjadi tidak dibenarkan secara formil, oleh karenanya gugatan rekonvensi

Hal 44 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat I dalam Konvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dengan jumlah yang akan disebutkan di dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 136 KUHPerdata dan ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat II;

Dalam Pokok perkara:

- Menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat I dalam Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp422.000,00 (*empat ratus dua puluh dua ribu rupiah*);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Senin, tanggal 23 Desember 2024, oleh kami, Ahmad Samuar, S.H., sebagai Hakim Ketua, Lusiana Amping, S.H., M.H. dan Sri Rejeki Marsinta, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel. tertanggal 27 Mei 2024, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 24 Desember 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu Mami Sulatmi, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hal 45 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel

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

Hakim anggota,

Hakim Ketua,

Lusiana Amping, S.H., M.H.

Ahmad Samuar, S.H.

Sri Rejeki Marsinta, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

Mami Sulatmi, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp 30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp 100.000,00;
3. Biaya Penggandaan	:	Rp 40.000,00;
4. Biaya Panggilan	:	Rp 182.000,00;
5. PNBP Panggilan	:	Rp 50.000,00;
6. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
7. Materai	:	Rp 10.000,00;
Jumlah	:	Rp 422.000,00;

Hal 46 dari 46 Putusan Gugatan Perdata No.475/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel