



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 599/PDT/2016/ PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan pelawanan antara:

PT. IDEE MURNI PRATAMA., beralamat di Jalan J, No.15-A, Jakarta Pusat.,

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada "**Nanang Wilson,S.H.,M.H.**, Penasihat Hukum pada Lembaga Perlindungan Konsumen Nasional (Perseroan) berkedudukan di jalan Raya Wapoga No.2 Perum Ngujil Permai II Telp. 0341-492174 Bunulrejo Blimbing – Kota Malang 65123 dan kantor Pusat II jalan Jaksa No.7E Lt 2 Kebon Sirih,Menteng,Jakarta Pusat 10340 berdasarkan *Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2016*, Untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING SEMULA PELAWAN** ;

M e l a w a n

1. **PT. BANK DKI**., beralamat di Jalan Ir. H. Juanda III, No.7-9, Jakarta Pusat-10120, diwakili oleh Kuasanya: Y.Sugiharto,S.H.,M.H., DKK ,berdasarkan Surat kuasa Khusus tanggal 24 Juni 2016 Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I SEMULA TERLAWAN I** ;

2. **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Kantor Wilayah DKI Jakarta Kantor PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA V.**, beralamat di Jalan Prapatan, No. 10, Jakarta-10140.diwakili oleh Kuasanya Pangihutan Siagian,S.H., DKK.

Halaman 1 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 28 Agustus 2015, Untuk selanjutnya disebut sebagai

TERBANDING II SEMULA TERLAWAN II ;

- 3. PT. BALAI LELANG STAR.,** beralamat di Ruko The Royal Lapace Blok A-12, Jl. Prof. Soepomo, No.178-A, Jakarta Selatan. Untuk selanjutnya disebut sebagai
- ## **TERBANDING III SEMULA TURUT TERLAWAN III ;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 14 Maret 2016 Nomor 338/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Agustus 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 04 Agustus 2015 dalam Register Nomor 338/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan sebagai Badan Hukum (*Bukti Plw-1*) pada tanggal 26 Pebruari 2013, telah mendapat Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (*Bukti Plw-2*) ;
2. Bahwa kemudian, Pelawan dengan Terlawan I pada hari Kamis., tanggal 28 Februari 2013 dihadapan Notaris Yulianti Wydyadhari, Sarjana Hukum, telah ditandatangani Akta Perjanjian Kredit No. 100, dimana secara jelas disepakati bahwa Pelawan diberikan Fasilitas Kkredit Modal Kerja sebesar Rp. 127.000.000.000,- (seratus dua puluh tujuh milyar rupiah) dengan jangka waktu kredit untuk : 27 (dua puluh tujuh) bulan, sehingga kredit berakhir tanggal 27 Mei 2015 (*Bukti Plw-3*) ;
3. Bahwa akan tetapi, belum selesai jangka waktu kredit sebagai dimaksud dalam Akta Perjanjian Kredit No. 100, Terlawan I telah menghentikan

Halaman 2 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pencairan kredit Pelawan yaitu pada jumlah sekitar Rp. 82.245.000.000,- (delapan puluh dua milyar dua ratus empat puluh lima juta rupiah), sehingga Pelawan mengalami kesulitan dan bahkan berhenti dalam membiayai pembangunan Condotel Aston D'Batavia miliknya yang berlokasi di Ji. Jaksa No. 11 — 15 Jakarta Pusat ;

4. Bahwa dalam kredit dimaksud, sesungguhnya Pelawan telah menunjukkan etikat yang baik dengan memberikan sebagai jaminan berupa beberapa Hak Atas Tanah berikut bangunan di atasnya yang semuanya terletak di Jakarta Pusat, jaminan mana apabila dihargai dengan uang waktu itu adalah sudah lebih dari Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus milyar rupiah), dan sekarang tentunya menjadi lebih tinggi lagi. Dengan demikian dapatlah diketahui dengan sangat jelas, dimana nilai jaminan dimaksud sesungguhnya sangat jauh melampaui nilai kredit modal kerja dari Terlawan I untuk Pelawan ;

5. Bahwa atas kredit dimaksud, Pelawan juga sudah berulang kali diberikan peringatan baik secara surat maupun lisan oleh Terlawan I dan atas peringatan-peringatan dimaksud Pelawan senantiasa melakukan tindakan Kooperatif dan selalu berkomunikasi dengan Terlawan I (*Bukti Plw-4*) ;

6. Bahwa memperhatikan Surat Peringatan III yang diterimakan kepada Pelawan pada tanggal 02 Pebruari 2015 (*Bukti Plw-5*) dimana dengan menunjuk kepada Surat Peringatan I dan Surat Peringatan II, Terlawan I menyampaikan pula :

1. Kewajiban pokok, Bunga dan Denda yang belum dibayar yaitu :
 - a. *Tunggakan bunga sampai dengan tanggal 24 Januari 2015 terdiri dari tunggakan bunga bulan Nopember 2014, Desember 2014 dan Januari 2015;*
 - b. *Denda keterlambatan pembayaran dari bulan Juli 2014 s/d bulan Januari 2015 ;*

Halaman 3 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Jika sampai dengan tanggal 25 Januari 2015 Pelawan belum memberikan solusi penjualan barang jaminan, maka Terlawan I akan mengambil alih penjualan ;

Bahwa oleh karena Surat Peringatan III dari Terlawan I tersebut, maka Pelawan pada 12 Pebruari 2015 (*Bukti Plw-6*) memberikan tanggapan dengan surat yang pada intinya mengingatkan bahwa pada tanggal 28 November 2014 telah disepakati dalam Addendum ke II Perjanjian Kredit Modal Kerja, pada Pasal 9 (*Bukti Plw-7*) yang mana disepakati cara pembayaran Fasilitas Kredit yaitu dengan pembayaran kewajiban pokok dilakukan sekaligus selambatnya pada tanggal 31 Maret 2015 ;

Bahwa cara Terlawan I memberikan peringatannya kepada Pelawan sesungguhnya telah menunjukkan arogansi dan kesewenang-wenangan, dikarenakan dilakukan dengan cara terus menerus dan mendesak tanpa memberikan bimbingan pembinaan selayaknya sehingga Pelawan merasa sangat tertekan dan kebingungan menyelesaikan pinjamannya dimaksud ;

7. Bahwa pada tanggal 05 Mei 2015 Terlawan I tanpa memberi tahu kepada Pelawan telah berkirim surat yang ditujukan kepada Terlawan II dengan hal : "*Permohonan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan*", yang kemudian Terlawan II pada tanggal 11 Mai 2015 menjawab dengan Surat Nomor : S.1058/WKN.07/KNL.05/2015., Sifat :

Penting, Hal : "*Penetapan Hari /Tanggal Lelang*" (*Bukti Plw-8*) ;

Bahwa dalam Surat Jawaban Terlawan II yang ditujukan kepada Terlawan I dimaksud juga disebutkan sebagai telah ditetapkan untuk dilaksanakan (lelang) pada :

Hari / Tanggal : Rabu / 24 Juni 2015 ; ---

Pukul : 10.00 Wlb ;

Tempat Lelang : Balai Lelang Star (Turut Terlawan) Ruko
The Royal Palace Blok A/2, JL Prof.
Soepomo No. 178 A, Jakarta Selatan.

Halaman 4 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tindakan Terlawan I dan Terlawan II sebagaimana tersebut diatas yang tanpa melibatkan dan atau menyertakan dan atau memberi tahu Pelawan selaku pemilik Obyek Lelang Ekaekusi dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan Pelawan mengalami kerugian baik Moril maupun Materiel ;

8. Bahwa pelaksanaan lelang pertama pada Rabu., tanggal 24 Juni 2015, pukul 10.00 Wib di Balai Lelang Star (Turut Terlawan) Ruko The Royal Palace Blok A 12, Jl. Prof. Soepomo No. 178 A, Jakarta Selatan tersebut ternyata tidak ada pesertannya, sehingga lelang dibuka oleh Turut Terlawan dan kemudian ditutup;
9. Bahwa untuk mencegah diselenggarakannya lelang lagi atas Obyek Lelang Eksekusi, maka adalah layak jika atas obyek dimaksud dapat diletakkan penyitaan (Revindictoir Beslag), dan atas lelangnya dapatlah untuk ditunda sementara waktu sampai putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
10. Bahwa dengan surat Terlawan I yang ditujukan kepada Pelawan pada tanggal 25 Mai 2015 telah melakukan Tindakan Melawan Hukum yang dilakukan dengan sebagai berikut :

a. *Bahwa sekalipun keberadaan barang jaminan Obyek Lelang, ada pada Terlawan I, akan tetapi barang dimaksud masih milik Pelawan, oleh karena itu dan seharusnya dalam menetapkan Nilai Limit Obyek Lelang dimaksud haruslah melibatkan Pelawan ;*

Bahwa disamping itu, penetapan nilai limit secara sepihak yang dilakukan oleh Terlawan I atas Obyek Lelang Eksekusi yang hanya senilai Rp. 105.000.000.000,- (seratus lima milyar rupiah), adalah jauh lebih rendah dari fakta penawaran calon pembeli Obyek Lelang Eksekusi yang disampaikan langsung kepada Pelawan ;

Perlu Pelawan sampaikan bahwa faktanya, penawaran dari calon pembeli rata-rata diatas dan atau lebih tinggi jauh dari nilai limit yang telah ditetapkan Terlawan (*Bukti Plw-9*). Dan bahkan sekarang ini ada

Halaman 5 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kecenderungan para calon pembeli yang pernah menawar Obyek Lelang Eksekusi memilih meninggalkan Pelawan dan akan ikut membeli dalam pelelangan dikarenakan tahu dari pengumuman koran yang telah dilakukan oleh Turut Terlawan yang telah menawarkan harga atas Obyek Lelang Eksekusi dengan harga yang lebih murah dari penawaran yang pernah dilakukannya ,

Bahwa fakta ini tentu tidak terbantahkan sebagai telah sangat merugikan Pelawan ;

- b. *Bahwa cara penetapan Nilai Limit yang dilakukan Terlawan I dimaksud juga telah melanggar Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana dalam Pasal 30 diatur mengenal : "Penetapan harga limit menjadi tanggungjawab penjual/pemilik". Dan Pelawan adalah pemilik sah atas Obyek Lelang Eksekusi akan tetapi tidak pernah tahu bagaimana cara ditetapkannya Nilai Limit dimaksud ;*
- c. *Bahwa disamping itu, pelaksanaan penetapan Nilai Limit Lelang haruslah juga dilaksanakan dengan berpedoman kepada prinsip keterbukaan dan keadilan, sehingga tidak ada yang merasa diperlakukan secara tidak adil ;*

Prinsip keterbukaan dan keadilan dalam penetapan Nilai Limit haruslah juga dilakukan dengan melibatkan pihak pemilik dan atau pihak yang ditunjuk oleh pemilik sebagai satu pihak, dan dipihak lainnya adalah pihak Terlawan I atau pihak yang mendapatkan hak dari Terlawan I karena memenangkan pelelangan atas pekerjaan, sehingga benar-benar terbuka dan adil, tidak ada yang ditutup-tutupi dan tidak ada yang mencurigakan ;

- 11. Bahwa oleh karena tindakan Terlawan I tidak berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan tidak mengindahkan prinsip keterbukaan dan

Halaman 6 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadilan sebagaimana tersebut diatas, maka tindakan Terlawan I dan Terlawan II jelas merupakan tindakan melawan hukum

Bahwa perlu disampaikan juga, dimana Pelawan pada tanggal 8 Juni 2015 menyampaikan juga keberatan tertulis atas rendahnya Penetapan Nilai Limit Obyek Lelang Eksekusi dimaksud, akan tetapi belum ada jawaban sampai dengan perlawanan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. *(Bukti Plw-10)*

12. Bahwa oleh karena perkara ini menyangkut jumlah nilai uang yang sangat besar dan untuk menjamin adanya kepastian hukum, maka Pelawan mohon untuk terlebih dahulu dilakukan tindakan penundaan atas pelaksanaan Lelang Eksekusi dimaksud dalam Putusan Sela, demikian untuk mencegah terjadinya kerugian yang lebih besar lagi bagi Pelawan, disamping untuk dapat ditegakannya hukum dan keadilan ;
13. Bahwa oleh karena tindakan Terlawan I dan Terlawan II serta Terlawan III, maka Pelawan telah mengalami kerugian materiel berupa gagalnya pembangunan proyek Condotel Aston D'BATAVIA yang berlokasi di Jl.Jaksa No. 11 — 15, Jakarta Pusat senilai sama dengan yang telah ditentukan dalam Nilai Kreditnya yaitu Rp. 127.000.000.000,- (seratus dua puluh tujuh milyar rupiah), kerugian mana adalah layak menjadi tanggung jawab Terlawan I dan Terlawan II untuk membayarkannya sebagai ganti rugi kepada Pelawan ;
14. Bahwa disamping mengalami Kerugian Materiel yang disebabkan oleh perbuatan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III, Pelawan juga mengalami Kerugian Moril dikarenakan merasa malu dengan masyarakat sekitar, dimana Pelawan dikenal sebagai kontraktor ternyata telah gagal dalam membangun Condotel miliknya sendiri, atas kerugian ini dan untuk mudahnya dalam menghitung jumlah kerugiannya adalah dengan ditentukan senilai dengan uang yaitu Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus milyar rupiah) ;

Halaman 7 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasar atas hal-hal sebagaimana terurai diatas, dengan ini kami mohon sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI :

- 1) Menerima dan mengabulkan Perlawanan Pelawan ;
- 2) Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang baik ;
- 3) Menetapkan menunda pelaksanaan lelang barang jaminan milik Pelawan yang berupa Hak Atas Tanah berikut bangunan rumah diatasnya, Sertifikat Hak Milik No. 1080/Menteng, tanggal 4 Maret 1999, Surat Ukur No. 8⁹/1998., tanggal 31 Juli 1999 an. Daniel Hutapea / Pelawan, seluas 893 m2, dimana setempat dikenal sebagai Jl. Imam Bonjol No. 44, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, sampai dengan adanya putusan atas perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;
- 4) Menetapkan Sita atas barang Jaminan Kredit berupa Hak Atas Tanah berikut bangunan rumah diatasnya, Sertifikat Hak Milik No. 1080/Menteng, tanggal 4 Maret 1999, Surat Ukur No. 8⁹/1998 tanggal 31 Juli 1999 an. Daniel Hutapea / Pelawan, seluas 893 m2, dimana setempat dikenal sebagai Jl. Imam Bonjol No.44, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta ;
- 5) Bea perkara menurut hukum ;

II. DALAM POKOK PERKARA

- 1) Menerima dan mengabulkan Perlawanan Pelawan ;
- 2) Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang baik ;
- 3) Menyatakan Pelawan adalah pemilik sah Objek Lelang Eksekusi;
- 4) Menyatakan Terlawan I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
- 5) Menyatakan Terlawan II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
- 6) Menetapkan menunda pelaksanaan lelang barang jaminan milik Pelawan yang berupa Hak Atas Tanah berikut bangunan rumah diatasnya, Sertifikat Hak Milik No. 1080/Menteng, tanggal 4 Maret 1999, Surat Ukur No. 8⁹/1998, tanggal 31 Juli 1999 an. Daniel Hutapea

Halaman 8 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/ Pelawan, seluas 893 m2, dimana setempat dikenal sebagai Jl. Imam Bonjol No. 44, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, sampai dengan adanya putusan atas perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;

- 7) Menetapkan Sita atas Barang Jaminan Kredit berupa Hak Atas Tanah berikut bangunan rumah di atasnya, Sertifikat Hak Milik No. 1080/Menteng, tanggal 4 Maret 1999, Surat Ukur No. 89/1998, tanggal 31 Juli 1999 an. Daniel Hutapea / Pelawan, seluas 893 m2, dimana setempat dikenal sebagai Jl. Imam Bonjol No. 44, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta ;
- 8) Menyatakan batal Penetapan Terlawan I atas Nilai Limit Obyek Lelang berupa Hak Atas Tanah berikut bangunan rumah di atasnya, Sertifikat Hak Milik No. 1080/Menteng, tanggal 4 Maret 1999, Surat Ukur No. 89/1998, tanggal 31 Juli 1999 an. Daniel Hutapea / Pelawan, seluas 893 m2, dimana setempat dikenal sebagai Jl. Imam Bonjol No. 44, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta senilai Rp. 105.000.000.000,- (seratus lima milyar rupiah) dan harus ditetapkan ulang ;
- 9) Menghukum Terlawan I untuk menyertakan Pelawan dalam menetapkan Nilai Limit lelang barang jaminan yang berupa Hak Atas Tanah berikut bangunan rumah di atasnya, Sertifikat Hak Milik No. 1080/Menteng, tanggal 4 Maret 1999, Surat Ukur No. 89/1998, tanggal 31 Juli 1999 an. Daniel Hutapea / Pelawan, seluas 893 m2, dimana setempat dikenal sebagai Jl. Imam Bonjol No. 44, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta ;
- 10) Menghukum kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar ganti rugi Material kepada Pelawan secara tanggung renteng yaitu sejumlah Rp. 127.000.000.000,- (seratus dua puluh tujuh milyar rupiah) ;
- 11) Menghukum kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar ganti rugi Moril kepada Pelawan secara tanggung renteng yaitu sejumlah

Halaman 9 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus milyar rupiah) ;

12) Menghukum kepada Turut Tergugat untuk mengetahui dan mematuhi putusan atas perkara ini ;

13) Bea perkara menurut hukum ;

Atau : Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Terlawan memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Terlawan I

1. Bahwa Terlawan I menolak seluruh Dalil Gugatan / Bantahan Perlawanan Pelawan yang telah dituangkan dalam Surat Gugatan / Bantahan / Perlawanannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan I
2. Bahwa dasar Terlawan I menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Pelawan dalam Eksepsi ini adalah :

A. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan.

M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal. 449 menjelaskan, bahwa Eksepsi Gugatan Kabur atas alasan tidak jelasnya dasar hukum dalil Gugatan, adalah Posita (*fundamentum petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*recht ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari Gugatan. Atau bisa juga, dasar hukum jelas, namun tidak dijelaskan dasar fakta (*feitelijk ground*), dimana Dalil Gugatan seperti itu tidak memenuhi Syarat Formil, sehingga gugatan harus dianggap tidak jelas atau tidak tertentu (*een duidlijk en bepaalde condlusle*) ;

Bahwa terhadap gugatan a quo, nyata-nyata Posita Gugatan a quo tidak menjelaskan dasar hukum (*recht ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari Gugatan ;

Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan dalam Posita angka 13 Surat Gugatan yang menyebutkan :

Halaman 10 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



"Bahwa oleh karena tindakan Terlawan I dan Terlawan II serta Terlawan III, maka Pelawan telah mengalami Kerugian Material berupa gagalnya pembangunan proyek Condotel Aston D'Batavia yang berlokasi di Jl. Jaksa No. 11-15, Jakarta Pusat senilai sama dengan yang telah ditentukan dalam Nilai Kreditnya yaitu Rp. 127.000.000.000,- (seratus dua puluh tujuh miliar rupiah), kerugian mana layak menjadi tanggung jawab Terlawan I dan Terlawan II untuk membayarkannya sebagai ganti rugi kepada Pelawan";

Bahwa Dalil Pelawan dalam Posita angka 13 tersebut di atas yang menyebutkan gagalnya pembangunan proyek menjadi tanggung jawab Terlawan I dan Terlawan II untuk membayarkannya sebagai ganti rugi sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum karena Pelawan tidak menyebutkan ketentuan mana yang dilanggar sehingga mewajibkan Terlawan I membayar ganti rugi kepada Pelawan ;

B. Tidak menyebutkan Norma Hukum yang dilanggar oleh Terlawan

I.

Bahwa dalam Posita Surat Gugatannya, tidak ada dalil Pelawan yang menyebutkan mengenai Norma Hukum di dalam peraturan perundang-undangan yang dilanggar oleh Terlawan I yang dapat digunakan sebagai dalil bahwa perbuatan Terlawan I bertentangan dengan kewajibannya atau Undang-Undang / Peraturan lain yang berlaku ;

Bahwa di dalam Posita Gugatannya, tidak ada dalil Pelawan yang menyebutkan mengenai norma-norma hukum di dalam peraturan perundang-undangan yang dapat digunakan sebagai dalil hak-hak subyektif Pelawan yang manakah yang dilanggar oleh Terlawan I ;

Bahwa ternyata dalil-dalil dalam Posita Gugatan Pelawan tidak menyebutkan satu pun adanya peraturan perundang-undangan yang dapat dijadikan sebagai dasar hukum (*recht ground*) untuk



menyatakan tindakan Terlawan I yang melanggar kewajibannya dan hak-hak dari Pelawan yang dilanggar ;

C. Surat Gugatan yang diajukan Pelawan tidak jelas atau kabur.

Bahwa Pelawan mencampur adukkan 2 (dua) pokok perkara yaitu Perkara Perbuatan Melawan Hukum dan Perkara Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi dalam satu Surat Gugatan, akibatnya Surat Gugatan a quo membingungkan, tidak focus atau kabur (obscuur libel);

Tentang Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa pada Posita angka 7 Pelawan mendalilkan tentang Perbuatan Melawan Hukum :

"Bahwa perbuatan Terlawan I dan Terlawan II sebagaimana tersebut di atas yang tanpa melibatkan dan atau menyertakan dan atau memberi tahu Pelawan selaku pemilik Obyek Lelang Eksekusi dapatlah dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan Pelawan mengalami kerugian baik moril maupun materiel" ;

Bahwa dalil Pelawan tersebut sangat tidak beralasan menurut hukum, karena mendalilkan Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum tanpa dasar hukum yang jelas, sehingga membuat Gugatan Pelawan tidak jelas atau kabur (obscuur libel) ;

Bahwa Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan 1380 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Secara umum, unsur perbuatan melawan hukum adalah :

- Adanya Suatu Perbuatan ;
- Perbuatan tersebut Melawan Hukum ;
- Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku ;
- Adanya Kerugian Bagi Korban ;
- Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian ;



Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 454 menyampaikan bahwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH), lahir akibat perbuatan orang :

- a. Yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau onrechtmati (unlawful) :
 - bisa dalam bentuk pelanggaran pidana atau *factum delictum*, atau;
 - dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*) ;atau -dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata ;
- b. Dalam perbuatan bertindih secara berbarengan, maka pelakunya sekaligus dapat dituntut :
 - Hukuman pidana,atas pertanggungjawaban pidana (*crime liability*);
 - Pertanggungjawaban perdata (*civil liability*);

Bahwa dalam surat gugatan Pelawan tidak satupun dalil yang menguraikan ketentuan yang dilanggar oleh terlawan I sehingga dikategorikan sebagai perbuatan Melawan Hukum justru membuat gugatan n Pelawan secara nyata mengandung ke tidak jelasan (*obscuur libel*) dan sudah sepatutnya ditolak Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo;

Tentang Perlawanan Lelang Eksekusi.

Bahwa pada Posita angka 12 Pelawan mendalilkan tentang perlawanan terhadap lelang eksekusi :

"Bahwa oleh karena perkara ini menyangkut jumlah nilai uang yang sangat besar dan untuk menjamin adanya kepastian hukum maka Pelawan memohon untuk terlebih dahulu tindakan penundaan atas pelaksanaan lelang eksekusi dimaksud dalam Putusan Sela, demikian untuk mencegah terjadinya kerugian yang lebih besar lagi bagi Pelawan disamping untuk dapat ditegakny hukum dan keadilan";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi timbul akibat adanya perjanjian antara Pelawan dengan Terlawan I sebagaimana dimuat dalam Perjanjian Kredit No. 100, tanggal 28 Februari 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Yualita Widyadhari, SH ;

Bahwa Pelawan tidak dapat membedakan antara Gugatan Perlawanan Lelang Eksekusi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Gugatan yang disusun oleh Pelawan menjadi tidak focus dan kabur, oleh karena itu gugatan ini harus ditolak;

Dasar Hukum yang digunakan oleh Pelawan tidak tepat

Bahwa dalam Posita Gugatan Pelawan angka 10 huruf b menyebutkan :

"Bahwa cara penetapan nilai limit yang dilakukan Terlawan I dimaksud juga telah me/anggar Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 40/PMK.07/2006 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, dimana dalam Pasal 30 diatur mengenai : Penetapan harga limit menjadi tanggung jawab penjual / pemilik. Dan Pelawan adalah pemilik sah atas obyek lelang eksekusi akan tetapi tidak pernah tahu bagaimana cara ditetapkannya nilai limit dimaksud";

Bahwa penafsiran Pelawan dan dalil yang dikemukakan atas ketentuan Peraturan Menteri Keuangan di atas keliru dan tidak relevan, sebab yang dimaksud Penjual / Pemilik pada Pasal 1 angka 16 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 40/PMK. 07/2006 tentang petunjuk pelaksanaan lelang adalah pihak yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang menjual barang secara lelang ;

Bahwa lelang yang akan dilaksanakan Terlawan I bersama Terlawan II dan Turut Terlawan, adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Pasal 6 Undang - Undang No.4, Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Jo. Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang No.4, Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ;

Halaman 14 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang No.4, Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Jo. Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang No.4, Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di atas, Terlawan I selaku pemegang hak tanggungan privilege / istimewa berdasarkan Undang-Undang, mempunyai hak menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui Pelelangan Umum tanpa memerlukan lagi persetujuan baik untuk melakukan pelelangan maupun penentuan nilai limit dari pemberi Hak Tanggungan / Pelawan ;

Bahwa kiranya dapat Terlawan I tambahkan sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo bahwa penetapan penilaian limit lelang diatur dalam Pasal 36 ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK. 06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/ 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyebutkan : *"Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit Lelang paling sedikit Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai"*; dalam hal ini yang dimaksud Penjual adalah Terlawan I sebagai Pemegang Hak Tanggungan ;

Bahwa Pelawan sebagai debitur telah menyerahkan agunan atas Fasilitas Kredit yang diterima dari Terlawan I, dan atas agunan yang telah diserahkan kepada Terlawan I telah dipasang Hak Tanggungan atas nama Terlawan I sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan No.2298/2013, tanggal 17 Juni 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Yualita Widyadhari, SH, maka oleh karenanya Terlawan I sebagai Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menetapkan limit lelang berdasarkan penilaian dari penilai untuk selanjutnya dilakukan lelang tanpa meminta persetujuan terlebih dahulu kepada Pelawan

E. Dalil Gugatan Pelawan yang menyebutkan Terlawan I telah melakukan tindakan melawan hukum sangatlah tidak jelas dan tidak beralasan.

Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan dalam Posita angka 11 Surat Gugatannya yang menyebutkan :

Halaman 15 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Bahwa oleh karena tindakan Terlawan I tidak berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan tidak mengindahkan prinsip keterbukaan dan keadilan sebagaimana tersebut di atas, maka tindakan Terlawan I dan Terlawan II jelas merupakan tindakan melawan hukum";

Bahwa pada Posita tersebut di atas yang menyebutkan tindakan Terlawan I melakukan tindakan melawan hukum sangatlah tidak jelas dan tidak beralasan oleh karena tidak menyebutkan dan menjelaskan Dasar Hukum (recht ground);

Bahwa mengingat dalam Posita (*fundamentum petendi*) Surat Gugatan Pelawan sama sekali tidak didasari pada dasar hukum (*recht ground*) dan tidak menyebutkan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum mana yang telah dilanggar oleh Terlawan I, maka dalil Gugatan Pelawan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil, sehingga gugatan harus dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidlijk en bepaalde conclusie*) dan sudah sepatutnya untuk dikesampingkan atau ditolak;

F. Petitum Gugatan Tidak Jelas dan Tidak Berdasar Hukum.

Bahwa mohon kiranya menjadi perhatian Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo bahwa Petitum Gugatan tidak jelas ;

Bahwa Pelawan dalam Petitumnya angka 9 Dalam Pokok Perkara meminta kepada Majelis Hakim untuk "*Menghukum Terlawan I untuk menyertakan Pelawan dalam menetapkan Nilai limit lelang barang jaminan yang berupa Hak Atas Tanah berikut bangunan rumah diatasnya, Sertifikat Hak Milik No. 10801 Menteng, tanggal 4 Maret 1999, Surat Ukur No. 8⁹/1998 atas nama Daniel Hutapea / Terlawan, seluas 893 M2, dimana setempat dikenal sebagai Jl. Imam Bonjol No. 44, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta*" ;

Bahwa dalam Gugatannya, Pelawan menguraikan dalil-dalil mengenai permohonan untuk menunda pelaksanaan lelang dan namun tidak pernah

Halaman 16 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguraikan dalil-dalil mengenai :

- *Kepastian membayarijumlah hutang PT. Idee Murni Pratama ;*
 - > *Harga yang pantas atas objek jaminan Kredit PT. Idee Murni Pratama*
 - > *Kepastian terjualnya objek yang menjadi jaminan kredit PT. Idee Murni Pratama ;*

Bahwa Pelawan tidak menguraikan dalil-dalil mengenai dasar hukum yang menyebutkan kewajiban Terlawan I untuk menyertakan Pelawan dalam menentukan Nilai Limit Lelang ;

Bahwa Pelawan dalam Surat Gugatannya tidak ada satupun dalil yang menerangkan mengenai kewajiban Pelawan terhadap Terlawan I. Dalam Gugatan Pelawan hanya menguraikan dan meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menunda pelelangan yang akan dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II, namun Pelawan tidak menguraikan kewajiban Pelawan kepada Terlawan I ;

Bahwa dengan Tuntutan yang sedemikian ini, Formulasi Gugatan yang diajukan oleh Pelawan menjadi tidak jelas. Bahwa agar Gugatan dianggap memenuhi Syarat Formil, Dalil Gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk), maka tuntutan tersebut adalah kabur atau obscur libel dan oleh karenanya mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak atau mengabaikan Tuntutan Pelawan untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan oleh Terlawan I dalam Eksepsi tersebut di atas, mohon kiranya dianggap telah termasuk dan menjadi bagian dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Terlawan I menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Pelawan yang telah dituangkan dalam Surat Gugatan, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan I dan perlu Terlawan I tambahkan pula hal-hal yang kiranya dapat dimasukkan sebagai pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa dalam pokok perkara ini, yaitu :
 - > *Pelawan telah melakukan Wanprestasi ;*

Halaman 17 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- > *Pelawan merupakan pihak yang tidak beritikad baik ;*
- > *Kredit atas nama Pelawan telah macet dan penyerahan Jaminan kepada Terlawan II dan Turut Terlawan untuk dieksekusi telah sesuai dan sah menurut hukum ;*
- > *Terlawan II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;*
- > *Sita Jaminan tidak mempunyai dasar alasan yang kuat ;*

A. PELAWAN TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI.

1. Bahwa pada tanggal 28 Februari 2013 telah ditandatangani Perjanjian Kredit No. 100 antara Terlawan I dengan Pelawan yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Yualita Widyadhari, SH untuk Fasilitas Kredit Modal Kerja yang diberikan Terlawan I kepada Pelawan sebesar Rp. 127.000.000.000,- (seratus dua puluh tujuh milyar rupiah) ;
2. Bahwa jangka waktu kredit yang disepakati dalam Perjanjian Kredit tersebut adalah selama 27 (dua puluh tujuh) bulan, terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian Kredit dan akan berakhir pada tanggal 27 Mei 2015 ;
3. Bahwa dalam Pasal 9 Perjanjian Kredit No. 100, tanggal 28 Februari 2013 disebutkan mengenai pembayaran fasilitas kredit yaitu :
"Pembayaran angsuran Fasilitas Kredit dilakukan setelah masa penarikan berakhir atau limit Fasilitas Kredit telah terpakai semua mana yang lebih dulu secara triwulan." ;
4. Bahwa Pelawan tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran angsuran kepada Terlawan I sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Kredit tersebut di atas dan hal tersebut telah diakui Pelawan pada Posita angka 5 Surat Gugatan yang menyebutkan :
"Bahwa atas kredit dimaksud, Pelawan juga telah berulang kali diberikan peringatan baik secara surat maupun lisan oleh Terlawan I dan atas peringatan-peringatan dimaksud Pelawan senantiasa melakukan tindakan kooperatif dan selalu berkomunikasi dengan Terlawan I ;
5. Bahwa dari Posita di atas sudah sangatlah jelas bahwa Pelawan telah melakukan Wanprestasi dengan tidak memenuhinya kepada

Halaman 18 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan I sehingga Terlawan I mengirimkan surat peringatan kepada Pelawan untuk melunasi kewajibannya kepada Terlawan I ;

6. Bahwa dalam perkara a quo kiranya perlu Terlawan I sampaikan untuk menjadi pertimbangan Majelis Hakim Yang Terhormat bahwa Pelawan telah melakukan Wanprestasi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUH Perdata ;

B. PELAWAN MERUPAKAN PIHAK YANG TIDAK BERITIKAD BAIK.

1. Bahwa mohon menjadi perhatian Majelis Hakim Yang Terhormat bahwa Terlawan I selaku Kreditur telah memberikan Fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) kepada Pelawan selaku Debitur sebesar Rp. 127.000.000.000,- (seratus dua puluh tujuh milyar rupiah) untuk jangka waktu kredit selama 27 (dua puluh tujuh) bulan, dan akan berakhir pada tanggal 27 Mei 2015 sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Kredit No. 100, tanggal 28 Februari 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Yualita Widyadhari, SH ;
2. Bahwa atas Fasilitas Kredit tersebut, Pelawan telah menyerahkan hak atas tanah berikut bangunan di atasnya sebagai jaminan kredit yaitu :
 - a. *Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1029/Kebon Sirih seluas 2.784 m2 atas nama Daniel Hutapea yang terletak di Jalan Jaksa No. 11-15, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;*
 - b. *Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 917/Kebon Sirih seluas 104 m2 atas nama Dainel Hutapea yang terletak di Jalan Jaksa No. 7D, Kelurahan Kebon Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;*
 - c. *Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 918/Kebon Sirih seluas 109 m2 atas nama Daniel Hutapea yang terletak di Jalan Jaksa No. 7E, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;*
 - d. *Sertipikat Hak Milik No. 1080/Menteng seluas 893 m2 atas nama Daniel Hutapea yang terletak di Jl. Imam Bonjol No. 44, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;*

Halaman 19 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Pelawan tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Terlawan I serta telah berulang kali diberikan peringatan oleh Terlawan I dan hal tersebut telah diakui oleh Pelawan dalam Posita angka 5 dan 6 Surat Gugatan ;

Posita Angka 5: *Bahwa atas kredit dimaksud, Pelawan juga sudah berulang kali diberikan peringatan baik secara surat maupun lisan oleh Terlawan I dan atas peringatan-peringatan dimaksud Pelawan senantiasa melakukan tindakan kooperatif dan selalu berkomunikasi dengan Terlawan I;*

Posita Angka 6: *Bahwa memerhatikan Surat Peringatan III yang diterimakan kepada Pelawan pada tanggal 2 Februari 2015 (Bukti Plw-5) dimana dengan menunjuk kepada surat Peringatan I dan Surat Peringatan,*

4. Bahwa Terlawan I telah memberi peringatan kepada Pelawan melalui surat sebagai berikut

a. *Surat Bank DKI kepada PT. Idee Murni Pratama No. 17001GKK/X11/2014. tanggal 12 Desember 2014 perihal Surat Peringatan I;*

b. *Surat Bank DKI kepada PT. Idee Murni Pratama No. 1812/GKK/XII/ 2014., tanggal 31 Desember 2014 perihal Surat Peringatan 17 ;*

c. *Surat Bank DKI kepada PT. Idee Murni Pratama No. 228/GKK/I/2015., tanggal 02 Februari 2015 perihal Surat Peringatan ;*

Bahwa meskipun telah diberikan peringatan berulang kali sebagaimana surat-surat tersebut di atas, Pelawan tidak beritikad baik untuk melunasi kewajibannya;

5. Bahwa Terlawan I juga telah memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk dapat melunasi kewajibannya kepada Terlawan I dengan melakukan penjualan asset sebagai upaya untuk melunasi kewajibannya dan dana hasil penjualan disetorkan ke rekening escrow milik Pelawan sebagaimana telah disepakati dalam Addendum ke-II Pejanjian Kredit No. 28/KMK/GKK-KLP/XI/2014., tanggal 28 November 2014. (Bukti Plw-2) ;

6. Bahwa Terlawan I telah sangat toleransi kepada Pelawan untuk melunasi kewajibannya kepada Terlawan I, namun Pelawan tidak beritikad baik untuk

Halaman 20 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI



memenuhi kewajibannya kepada Terlawan I;

C. KREDIT ATAS NAMA PELAWAN TELAH MACET DAN PENYERAHAN JAMINAN KEPADA TERLAWAN II DAN TURUT TERLAWAN UNTUK DIEKSEKUSITELAH SESUAI DAN SAH MENURUT HUKUM.

1. Bahwa mohon menjadi perhatian Majelis Hakim Yang Terhormat bahwa kredit atas nama Pelawan pada Terlawan I telah dalam kondisi macet dan untuk itu Terlawan I telah berupaya melakukan penyelesaian kredit macet atas nama Pelawan ;
2. Bahwa sebagai upaya penyelesaian Kredit Macet atas nama Pelawan, Terlawan I telah bertemu langsung dengan Pelawan maupun melalui surat sebagai berikut :
 - a. Surat Bank DKI kepada PT. Idee Murni Pratama No. 1700/GKK/X11/2014., tanggal 12 Desember 2014 perihal Surat Peringatan I, dimana intinya berbunyi
 - i. *PT. Idee Murni Pratama bermaksud membayar tunggakan bunga bulan Oktober dan November 2014 yaitu sebesar Rp. 1.741.994.812,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh satu juta sembilan ratus sembilan puluh empat ribu delapan ratus dua belas rupiah) pada minggu pertama bulan Desember 2014, akan tetapi sampai dengan tanggal 11 Desember 2014 PT Idee Murni belum membayar tunggakan kewajiban bunga Fasilitas Kredit untuk bulan Oktober dan November 2014 tersebut ;*
 - ii. *PT. Idee Murni memiliki outstanding baki debit kredit di Bank DKI sebesar PT. Idee Murni belum membayar tunggakan kewajiban bunga Fasilitas Rp. 82.245.000.000,- (delapan puluh dua milyar dua ratus empat puluh lima juta rupiah) dimana keseluruhannya akan dilunasi melalui penjualan aset yang telah diagunkan di Bank DKI yaitu sertifikat hak milik No. 1080/Menteng dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1029 yang keduanya atas nama Daniel Hutapea ;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Surat Bank DKI kepada PT. Idee Murni Pratama No. 1812/GKK/X11/2014., tanggal 31 Desember 2014 perihal Surat Peringatan II, dimana intinya berbunyi :
- i. Kewajiban Pokok, Bunga dan Denda yang belum dibayar :

Periode Perhitungan	Baki Debet	Suku	Jml	Kewajiban	Suku	Jml	Kewajiban
25-Jun-14 s.d24-Jul-14	82.245.000.00	12.50%	30	-	18.75%	67	29.895.915
25-Jul-14 s.d 24-Aug-	82.245.000.00	12.50%	31	-	18.75%	72	33.197.852
25-Aug-14 s.d24-Sep-	82.245.000.00	12.50%	31	-	18.75%	64	29.509.202
25-Sep-14 s.d 24-Oct-	82.245.000.00	12.50%	30	856.718.760	18.75%	60	26.772.461
25-Oct-14 s.d 24-Nov-	82.245.000.00	12.50%	31	885.276.052	18.75%	30	13.832.438
25-Nov-14 s.d24-Dec-	82.245.000.00	12.50%	30	856.718.760			
		Total		2.598.713.572			133.207.868

- ii *Mengingatkan kepada PT. Idee Murni Pratama untuk melunasi seluruh tunggakan kewajiban Bunga dan Denda selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2014;*

- c. Surat Bank DKI kepada PT.Idee Murni Pratama NO>228/GKK/II/2015,tanggal 02 Februari 2015 perihal surat peringatan III, dimana intinya berbunyi:

Periode Perhitungan	Baki Debet	Suku	Jm!	Kewajiban	Suku	Jml	Kewajiban
25-Jun-14 s.d24-Jul-	82.245.000.0	12.50%	30	-	18.75%	67	29.895.915
25-Jul-14 s.d 24-Aug-	82.245.000.0	12.50%	31	-	18.75%	72	33.197.852
25-Aug-14 s.d 24-	82.245.000.0	12.50%	31	-	18.75%	64	29.509.202
25-Sep-14 s.d 24-	82.245.000.0	12.50%	30		18.75%	90	40.604.900
25-Oct-14 s.d 24-	82.245.000.0	12.50%	31	885.276.05	18.75%	60	27.664.877
25-Nov-14 s.d 24-	82.245.000.0	12.50%	30	856.718.76	18.75%	31	13.832.438



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25-Dec-14 s.d 24-	82.245.000.0	12.50%	31	885.276.05	18.75%	16	7.377.300
		Tatal		2.627.270.8			182.082.484

- ii. Peringatan kepada PT. Idee Murni untuk melunasi kewajibannya kepada Bank DKI sampai dengan tanggal 25 Januari 2015 dan apabila sampai dengan tanggal tersebut PT. Idee Murni Pratama belum memberikan solusi guna melunasi seluruh kewajibannya maka Bank DKI akan menggunakan haknya sebagai kreditur untuk melakukan eksekusi terhadap seluruh agunan PT. Idee Murni Pratama yang ada di Bank DKI ;
3. Bahwa Pelawan juga telah diberikan kesempatan untuk melakukan penjualan aset untuk penyelesaian kreditnya, namun kesempatan tersebut tidak dipergunakan dengan maksimal oleh Pelawan, maka sudah sepatutnya Terlawan I menyerahkan penyelesaian kredit kepada Terlawan II dan Turut Terlawan untuk dilakukan lelang eksekusi atas agunan kredit milik Pelawan ;
4. Bahwa dengan kondisi Pelawan yang tidak dapat memenuhi kewajiban nya kepada Terlawan I, maka penyelesaian kredit tidak lain hanya dapat dilakukan dengan penjualan agunan kredit atau lelang eksekusi Hak Tanggungan ;
5. Bahwa dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4, Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyebutkan : *'Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut'*;
6. Bahwa dikarenakan kredit atas nama Pelawan telah dinyatakan macet, maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, penyelesaian kredit macet tersebut oleh Terlawan I, selanjutnya dilimpahkan kepada Terlawan II dan Turut Terlawan untuk selanjutnya akan dilakukan lelang ;

Halaman 23 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa nilai limit lelang yang diajukan berdasarkan laporan penilai yang masih berlaku adalah sebagai berikut :

Nama	Alamat Objek	Objek Lelang	Luas Tanah /	Nilai Limit (Rupiah)	Uang Jaminan	Dasar Penilaian
Debitur	Lelang		Bangunan (M2)		Lelang (Rupiah)	Agunan
PT. Idee Murni Pratama	Jl. Imam Bonjol No. 44, Kel. Menteng, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta	SHM No. 1080 Menteng tgl. 4 Maret 1999, Surat ukur No. 89/1998 tgl. 31 Juli 1998 an. Daniel Hutapea IMB No. 9798/IMB-PG/78 tgl. 10 april 1978 an. Sunarti Soenario	LT : 893	105.000.000.000	26.000.000.000	file No. 015-2015/LP/SIG tgl. 23 Februari 2015, KJPP Sugeng, Irwan, Gunawan & Rekan

Bahwa dengan telah dilimpahkannya penyelesaian kredit macet atas nama Pelawan kepada Terlawan II, maka wewenang penyelesaian kredit berada di tangan Terlawan II, dan untuk selanjutnya Terlawan I mendapat pemberitahuan dari TerlawanII melalui Surat Nomor : S-1508/1/1/KN.07/KNL.05/ 2015., tanggal 11 Mei 2015 perihal Penetapan Hari / Tanggal Lelang, dimana intinya memberitahukan bahwa pelaksanaan lelang akan dilakukan pada :

Hari : Rabu ;
Tanggal : 24 Juni 2015 ;
Pukul : 10.00 VVib ;
Tempat Lelang : Balai Lelang Star Ruko the Royal Palace Blok A12 ,Jl.Prof. Soepomo No. 178A, Jakarta Selatan ;-

7. Bahwa atas adanya surat dari Terlawan II tersebut, maka Terlawan I menyampaikan surat pemberitahuan kepada Pelawan mengenai hari dan tanggal lelang sebagaimana Surat Terlawan I No. 1402/GPA/V/2015.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 25 Mei 2015 perihal Pemberitahuan Lelang Agunan ;

8. Bahwa telah jelas penyerahan agunan kredit milik Pelawan kepada Terlawan II dan Turut Terlawan telah sesuai dengan ketentuan dan tidak ada hal yang dilanggar oleh Terlawan I ;
9. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan pada Posita angka 7 Surat Gugatan yang menyebutkan :

"Bahwa kemudian pada tanggal 05 Mei 2015 Terlawan I tanpa memberi tahu kepada Pelawan, telah berkirim surat ditujukan kepada Terlawan II dengan hal Permohonan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang kemudian oleh Terlawan II pada tanggal 11 Mei 2015 dijawab.....",

Bahwa dalam Surat Jawaban Terlawan II yang ditujukan kepada Terlawan dimaksud juga disebutkan sebagai telah ditetapkan untuk dilaksanakan (lelang) pada : ,

Bahwa perbuatan Terlawan I dan Terlawan II sebagaimana tersebut di atas tanpa melibatkan dan atau menyertakan dan atau memberi tahu Pelawan sebagai pemilik Obyek Lelang Eksekusi dapatlah dikatakan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan Pelawan mengalami kerugian baik morel maupun materiel";

Bahwa dalil Pelawan tersebut diatas yang menyebutkan Terlawan I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sangatlah tidak berdasarkan hukum dan tidak sesuai dengan fakta hukum, dikarenakan nyata-nyata Terlawan I telah menyampaikan surat pemberitahuan lelang kepada Pelawan sebagaimana surat Terlawan I No. 1402/GPAN/2015., tanggal 25 Mei 2015 perihal Pemberitahuan Lelang Agunan ;

10. Bahwa sebagaimana pada Pasal 2 butir 6 halaman 8 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 13/2013, tanggal 28 Februari 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Yualita Widyadhari, SH, menyebutkan :
Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh karena Pihak

Halaman 25 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian ;*
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan ;*
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi ;*
- d. Menyertahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebahagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas;*
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut";*

11. Bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang disepakati antara Pelawan dan Terlawan I tersebut di atas telah secara jelas menyebutkan bahwa Pelawan memberikan kuasa kepada Terlawan I tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pelawan untuk menjual agunan kredit milik Pelawan guna melunasi kewajiban Pelawan kepada Terlawan I;

12. Bahwa Terlawan I juga dengan tegas menolak dalil Pelawan pada Posita angka 10 Surat Gugatan yang mempermasalahkan mengenai Penetapan Nilai Limit lelang dan menyatakan Terlawan I telah melakukan Tindakan Melawan Hukum ;

13. Bahwa Penetapan Penilaian Limit Lelang diatur dalam Pasal 36 ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyebutkan "*Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit Lelang paling sedikit Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai*", dalam perkara a quo yang

Halaman 26 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud Penjual adalah Terlawan I sebagai pemegang Hak Tanggungan, sebagaimana Pasal 6 Undang-Undang No. 4, Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Jo. Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang No. 4, Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

14. Bahwa dalil Pelawan pada Posita angka 10 tersebut sama sekali tidak berdasarkan hukum, oleh karena penetapan nilai limit lelang telah dilakukan sesuai ketentuan dan didasarkan pada hasil appraisal lembaga independen, yaitu KJPP Sugeng, Irwan, Gunawan & Rekan sebagaimana Hasil Penilaian No. 015-2015/LP/SIG, tgl. 23 Februari 2015 ;
15. Bahwa oleh karena Pelawan tidak jelas menguraikan dasar hukum dan ketentuan yang dilanggar oleh Terlawan I, maka dalil Pelawan yang menyatakan Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan ;

D. TERLAWAN I TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

1. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan dalam Posita angka 7 halaman 3 dan 11 halaman 4 yang menyebutkan Terlawan I telah melakukan Perbutan Melawan Hukum ;
2. Bahwa dalil Pelawan dalam Posita angka 7 dan 11 tersebut di atas sangatlah tidak jelas dan tidak berdasar hukum, karena Pelawan tidak menguraikan perbuatan Terlawan I yang dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum
3. Bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata : --
----"*tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*" ;
4. Bahwa dalam Surat Gugatan Pelawan tidak satupun dalil yang menguraikan ketentuan yang dilanggar oleh Terlawan I sehingga dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum justru membuat Gugatan Pelawan secara nyata mengandung ketidak-jelasan dan sudah sepatutnya ditolak Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo ;

E. SITA JAMINAN TIDAK MEMPUNYAI DASAR ALASAN YANG KUAT.

Halaman 27 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk dapat menolak permohonan Pelawan yang meminta agar diletakkan sita atas barang jaminan karena sangatlah tidak beralasan mengingat terhadap harta kekayaan yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada bank tidak diperkenankan diletakkan "*Sita Jaminan*" (*conservatoir beslag*), hal mana juga telah ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 394K/Pdt/1984., tanggal 31 Mei 1985. Oleh karena itu mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak dalil Gugatan Pelawan tersebut di atas yang menuntut diletakkannya Sita Jaminan ;
2. Bahwa mohon untuk menjadi pertimbangan Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya dapat kami sampaikan bahwa M Yahya Harahap, SH. dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal. 289 menjelaskan "*bahwa penyitaan merupakan hukuman dan perampasan harta kekayaan tergugat sebelum putusan berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, penyitaan sebagai tindakan yang bersifat eksepsional, harus benar-benar dilakukan secara cermat berdasarkan alasan yang kuat. Pasal 227 HIR atau Pasal 720 Rv memperingatkan hal itu, agar penggugat dalam pengajuan sita jaminan menunjukkan kepada hakim sejauh mana isi dan dasar gugatan dihubungkan dengan relevansi dan urgensi penyitaan dalam perkara yang bersangkutan*";
3. Bahwa sebagaimana diketahui, permintaan Sita Jaminan / conservatoir beslag diatur dalam Pasal 227 HIR maupun Pasal 720 Rv, dimana alasan pokok permintaan Sita Jaminan :
 - a. Ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa Terlawan I :
 1. *Mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya;*
 2. *Hal itu dilakukannya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung ;*
 - b. Kekhawatiran atau persangkaan itu harus nyata dan beralasan secara objektif;
 1. *Pelawan harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-*

Halaman 28 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

langkah tergugat untuk menggelapkan atau mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung ;

2. *Paling tidak penggugat dapat menunjukkan indikasi objektif tentang adanya daya upaya tergugat untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barangnya guna menghindari gugatan ;*

c. Sedemikian rupa eratnya Isi Gugatan dengan penyitaan, yang apabila penyitaan tidak dilakukan dan Tergugat menggelapkan harta kekayaan, mengakibatkan kerugian kepada Penggugat ;

4. Bahwa permohonan penyitaan Pelawan tidak mempunyai dasar alasan yang kuat, oleh karena hanya didasarkan upaya Pelawan untuk menunda pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh Terlawan I;

5. Bahwa terlawan I menolak dengan tegas posita angka 9 yang menyebutkan :
"Bahwa untuk mencegah diselenggarakan lelang lagi atas Obyek Lelang Eksekusi, maka adalah layak jika atas obyek dimaksud dapat diletakkan penyitaan (Revindicatoir Beslag), dan atas lelangnya dapatlah untuk ditunda sementara waktu sampai putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap" ;

6. Bahwa mohon kiranya menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo bahwa Sita Jaminan dan Revindicatoir Beslag merupakan 2 (dua) hal yang berbeda atau tidak sama ;

Bahwa Revimdicatoir Beslag merupakan upaya pemilik barang bergerak yang sah untuk menuntut kembali barang miliknya dari pemegang yang menguasai barang bergerak tersebut tanpa hak. Sedangkan yang dimaksud Sita Jaminan adalah menyita barang debitor selama belum dijatuhkan putusan dalam perkara tersebut dengan tujuan agar barang tersebut tidak digelapkan oleh Terlawan I selama proses persidangan ; Bahwa berdasarkan dalil-dalil Sita Jaminan di atas, maka jelas sudah bahwa Permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Pelawan adalah nyata-nyata tidak memiliki alasan yang kuat dan tidak memenuhi syarat-syarat penyitaan, maka sudah cukup dan patut bagi Majelis Hakim untuk menolak Permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Pelawan ;

Halaman 29 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan dan menerima seluruh Eksepsi Terlawan I;
2. Menyatakan menolak seluruh Gugatan Pelawan atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pelawan telah Wanprestasi ;
3. Menyatakan bahwa Pelawan adalah pihak yang tidak beritikad baik ;
4. Menyatakan tindakan Terlawan I menyerahkan Jaminan Kredit milik Pelawan kepada Terlawan II dan Turut Terlawan telah sesuai dan sah menurut hukum ;
5. Menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan I bersama Terlawan II dan Turut Terlawan telah sah menurut hukum ;
6. Memerintahkan agar Terlawan II untuk segera melelang jaminan Pelawan yang telah diserahkan oleh Terlawan I sebagai pelunasan Kewajiban Kredit Pelawan pada Terlawan I ;
7. Menyatakan permohonan Pelawan untuk meletakkan Sita Jaminan atas Sertipikat Hak Milik No. 1080/Menteng seluas 893 M2 atas nama Daniel Hutapea yang terletak di Jl. Imam Bonjol No. 44, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta ;
8. Menghukum Pelawan untuk membayar Biaya Perkara ;

Atau : apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mempunyai pendapat yang lain, mohon putusan seadil-adilnya (ex a quo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Pelawan tersebut, Terlawan II mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 22 Oktober 2015., yang pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 30 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pelawan sepanjang menyangkut Terlawan II kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya ;
3. Bahwa dalam Gugatan Pelawan, mendalilkan beberapa hal sebagai berikut :
 - a. *Pada angka 7, Pelawan mendalilkan bahwa Terlawan I dan Terlawan II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menetapkan jadwal lelang tanpa melibatkan atau menyertakan atau memberitahukan kepada Pelawan perihal adanya jadwal lelang ;*
 - b. *Pada angka 11, Pelawan juga merasa dirugikan dengan tindakan Terlawan I dan Terlawan II yang menetapkan nilai limit atas barang objek a quo lebih rendah dari nilai pasar sehingga merugikan Pelawan dan penetapan nilai limit melanggar PMK Nomor 40/PMK. 07/2006 ;*
4. Bahwa selanjutnya terhadap rencana pelaksanaan lelang, dapat Terlawan II sampaikan sebagai berikut :
 - a. Bahwa pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan Saudara Kanti Widodo PGS Pimpinan Grup Pengelola Aset Khusus pada PT. Bank DKI berkedudukan di Jakarta sesuai Surat Permohonan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Nomor 1128/GPA/V/2015., tanggal 5 Mei 2015 berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 100 tanggal 28 Februari 2013, Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat yang berkepalala "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" Nomor 2298/2013 Peringkat I (Pertama) tanggal 17 Juni 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1³/2013., tanggal 28 Februari 2013 ;
 - b. Terhadap surat permohonan tersebut, Terlawan II telah menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan dan telah memberitahukan kepada pihak penjual in casu Pemohon Lelang melalui suratnya Nomor S-1058/WKN. 07/KNL.05/2015., tanggal 11 Mei 2015 hal Penetapan

Halaman 31 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hari/Tanggal Lelang. Perlu Terlawan II sampaikan, sesuai dengan ketentuan Pasal 12 PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada pokoknya mengatur Kepala KPKNU Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang ;

- c. Bahwa barang yang akan dilakukan pelelangan berupa sebidang tanah dan bangunan rumah dalam SHM Nomor 1080/Kelurahan Menteng, luas 893 m² atas nama Daniel Hutapea terletak di Jalan Imam Bonjol Nomor 44, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;
- d. Bahwa pelelangan ini telah diberitahukan kepada pihak Pelawan (debitur) oleh Terlawan I dengan surat Nomor 1402/GPA/V/2015 hal Pemberitahuan Lelang Agunan tanggal 25 Mei 2015 yang pada pokoknya memberitahukan bahwa terhadap barang jaminan Penggugat akan dilakukan Pelelangan ;
- e. Bahwa sebelum diberitahukan kepada Pelawan, Terlawan I telah mengirimkan surat Nomor 1700/GKK/X11/2014., tanggal 12 Desember 2014 hal Surat Peringatan I, Surat Peringatan II dengan Surat Nomor 1812/GKK/X11/2014., tanggal 31 Desember 2014 hal Surat Peringatan II, dan Surat Peringatan III dengan Surat Nomor 228/GKK/I1/2015., tanggal 2 Februari 2015 hal Surat Peringatan III ;
- f. Bahwa terbukti dalam melaksanakan formalitas hukum dan guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta / pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut pihak penjual in casu Pemohon Lelang telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui :

- 1) Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran hari Kamis tanggal 26 Mei 2015 ;

Halaman 32 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) *Pengumuman Lelang Kedua melalui surat kabar harian SINDO pada tanggal 10 Juni 2015 ;*

- g. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 22 PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas PMK 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Terlawan II mengajukan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat guna melengkapi kewajiban dalam pelaksanaan lelang dan diterbitkan SKPT Nomor 171NI/OP/ 2015., tanggal 12 Juni 2015 ;
- 5. Bahwa perlu Terlawan II sampaikan beberapa hal fakta dan ketentuan terkait dengan proses pelelangan yang telah dilakukan oleh Tergugat II, sebagai berikut
 - a. *Bahwa sesuai ketentuan Pasal 12 PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang pada pokoknya mengatur Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas 11 tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang ;*
 - b. *Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan 11 didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (Vendu Reglement), Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, Jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staasblad 1908 :190 sebagaimana telah diubah dengan Staasblad 1930:85 Jo. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;*
- 6. Bahwa lelang yang telah dilaksanakan tidak bisa dibatalkan karena sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan hanya bisa dibatalkan dengan

Halaman 33 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan dari lembaga peradilan umum, hal ini sesuai dengan Pasal 24 PMK Nomor 106/ PMK.06/2013 tentang Perubahan atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

7. Bahwa berdasarkan ketentuan dan fakta-fakta tersebut, menjadi terbukti secara sah menurut hukum bahwa tidak ada dasar atau alasan yang sah menurut hukum untuk membatalkan dan atau menyatakan batal pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Terlawan II karena telah sesuai dan sah menurut hukum. Oleh karenanya, pelelangan yang telah dilaksanakan adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (*vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149*) tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan ;
8. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak dalil Pelawan pada angka 7, Pelawan mendalilkan bahwa Terlawan I dan Terlawan II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menetapkan jadwal lelang tanpa melibatkan atau menyertakan atau memberitahukan kepada Pelawan perihal adanya jadwal lelang ;
9. Bahwa perihal penetapan jadwal lelang merupakan kewenangan dari Terlawan II setelah menerima berkas permohonan pelaksanaan lelang yang sudah diteliti kelengkapan berkas dokumen persyaratannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 11 ayat (2) PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas PMK 93/PMK.06/ 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "*Dalam hal legalitas formal subjek dan objek lelang telah dipenuhi dan Pemilik Barang telah memberikan kuasa kepada Balai Lelang untuk menjual secara lelang, Pemimpin Balai Lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada Kepala KPKNL / Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya*";
10. Bahwa dengan adanya Sertifikat Hak Tanggungan atas objek lelang, maka kepemilikan telah berpindah tangan dari Pelawan kepada Terlawan I dikarenakan objek lelang dijadikan sebagai jaminan hutang atau pelunasan

Halaman 34 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang Pelawan kepada Terlawan I, apabila hutang Pelawan (debitur) lunas maka objek lelang akan dikembalikan kepada Pelawan (debitur) namun apabila hingga batas waktu yang sudah disepakati, Pelawan (debitur) belum juga melunasi hutang-hutangnya maka kreditur (Terlawan I) diberikan hak untuk menjual objek lelang untuk melunasi hutang-hutang debitur (Pelawan);

11. Sertifikat hak tanggungan adalah tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan (biasanya debitur), yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada si pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur-kreditur lainnya ;
12. Bahwa Sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan (Pasal 14 ayat [5] UU Hak Tanggungan). Sertifikat hak tanggungan ini juga berfungsi dalam melakukan eksekusi hak tanggungan dalam hal debitur wanprestasi. Ini karena dalam sertifikat hak tanggungan dimuat irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" yang membuat sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 14 ayat [2] dan ayat [3] UU Hak Tanggungan) ;
13. Bahwa sebagaimana dikatakan dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (*'UU Hak Tanggungan'*), apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut ;
14. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak dalil Pelawan angka 11 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pelawan juga merasa dirugikan dengan tindakan Terlawan I dan Terlawan II yang menetapkan nilai limit atas barang objek a quo lebih rendah dari nilai pasar sehingga merugikan Pelawan dan penetapan nilai limit melanggar PMK Nomor 40/PMK.07/2006 ;
15. Bahwa perlu Terlawan II sampaikan, dengan dikeluarkannya PMK Nomor 106/ PMK.06/2013 tentang Perubahan atas PMK 93/PMK.06/2010 tentang

Halaman 35 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka PMK Nomor 40/PMK.07/2006 sudah dinyatakan tidak berlaku sehingga dalil Pelawan sudah tidak relevan lagi dikarenakan dasar hukum yang dikemukakan oleh Pelawan tentang lelang sudah tidak berlaku lagi;

16. Bahwa dalil / alasan Pelawan tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali karena untuk nilai jual lelang, harga limitnya ditentukan oleh Penjual sehingga merupakan kewenangan dari Penjual, maka berdasarkan Pasal 35 ayat (2) PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 26 Juli 2013 dengan tegas menyatakan bahwa *"Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang"*;
17. Bahwa Pasal 36 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 26 Juli 2013 menyatakan :
 - 1) *Penjual / Pemilik barang dalam menetapkan nilai limit, berdasarkan :*
 - a. *Penilaian oleh penilai ; atau ;*
 - b. *Penaksiran atau penaksir/tim penaksir ;*
 - 2) *Penilai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya ;*
 - 3). *Penaksir sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno ;*
18. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak dalil Pelawan dalam petitumnya pada intinya menyatakan bahwa melakukan ganti rugi materiil sebesar Rp. 127.000.000.000,- (seratus dua puluh tujuh miliar rupiah) dan immaterial sebesar Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus miliar rupiah) ;

Halaman 36 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut selain sangat mengada-ada juga tidak berdasarkan hukum sama sekali oleh sebab itu sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo ;
20. Bahwa tuntutan ganti rugi dimaksud merupakan perincian kerugian yang bersifat ilusioner dan tidak berlandaskan hukum, sehingga harus ditolak karena bertentangan dengan Yurisprudensi berikut :
 - a. *Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971, Nomor 117 K/Sip/1971 : "Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan";*
 - b. *Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971., Nomor : 598 K/ Sip/1971 : "Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan" ;*
 - c. *Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970., Nomor : 146/ 1970/PT.B : "Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian harus ditolak" ;*
 - d. *Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970., No. 492 K/ SIP/1970 : "Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas / tidak sempurna" ;*

M a k a : berdasarkan hal-hal tersebut, Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi Terlawan II untuk seluruhnya ;
2. Menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

Halaman 37 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau ;
2. Menyatakan Gugatan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
3. Menyatakan perbuatan Terlawan II telah sah berdasarkan hukum ;
4. Menyatakan proses rencana pelelangan yang dilakukan Terlawan II adalah sah secara hukum ;
5. Menyatakan menolak permohonan Ganti Materiil sebesar Rp. 127.000.000.000,-(seratus dua puluh tujuh miliar rupiah) dan immaterial sebesar Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus miliar rupiah) ;
6. Menghukum Pelawan membayar Biaya Perkara yang timbul ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Terlawan tersebut, Pelawan dipersidangan telah mengajukan Replik pada *tanggal 12 Nopember 2015* dan atas Replik dari Pelawan tersebut, Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal pada *tanggal 19 Nopember 2015* ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Perlawanan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan tanggal 14 Maret 2016 Nomor 338/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak Gugatan Provisi yang diajukan Pelawan ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak seluruh Eksepsi yang diajukan Para Terlawan ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Pelawan bukan Pelawan yang baik dan benar ;
2. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar Biaya Perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 816.000,- (delapan ratus enam belas ribu rupiah) ;

Halaman 38 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Putusan ini telah diberitahukan kepada Terlawan II pada tanggal 10 Juni 2016, berdasarkan Relaas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 338/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst.;

Menimbang, bahwa Putusan ini telah diberitahukan kepada Turut Terlawan III pada tanggal 22 Juni 2016, berdasarkan Relaas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 338/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst.;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 38/SRT.PDT.BDG/2016/PN.JKT.PST jo 338/PDT.G/2015/PN.JKT.PST, tanggal 23 maret 2016 yang dibuat oleh H.EDY NASUTION, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Pelawan/Pembanding telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta pusat Nomor 338/PDT.G/2015/PN.JKT.PST . tanggal 14 Maret 2016 dan telah diberitahukan kepada Terlawan I/Terbanding I pada tanggal 14 Juni 2016 dan kepada Terlawan II/Terbanding II pada tanggal 10 Juni 2014 dan kepada Turut Terlawan III /Turut Terbanding III pada tanggal 22 Juni 2016;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan telah mengajukan Memori Banding tanggal 8 April 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 08 April 2016 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada kepada Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 14 Juni 2016, Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 10 Juni 2016 dan Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III pada tanggal 22 Juni 2016;;

Menimbang, bahwa Terbanding I,semula Terlawan I, telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 27 Juni 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 Juni 2016, dan salinannya diserahkan kepada Pelawan semula Pembanding tanggal 19 Juli 2016;

Halaman 39 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Terbanding II semula Terlawan II telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 23 Juni 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta pusat tanggal 23 Juni 2016, dan salinannya diserahkan kepada Pembanding semula Pelawan pada tanggal 19 Juli 2016;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 07 Juni 2016, telah memberitahukan kepada Pembanding semula Pelawan dan pada tanggal 14 Juni 2016 kepada Terbanding I semula Terlawan I dan tanggal 10 Juni 2016 kepada Terbanding II semula Terlawan II dan pada tanggal 22 Juni 2016 kepada Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah keliru dalam Pertimbangan Hukumnya, yaitu tidak menerima gugatan perlawanan yang diajukan oleh kuasa pelawan sekarang pembanding;
2. Bahwa Pengadilan negeri Jakarta Pusat tidak mempertimbangkan ten tang perbuatan Melawan Hukum terbanding I;
3. Bahwa Terbanding I melakukan ingkar janji maka dapat ditagih untuk memenuhi janji/prestasi yang telah disepakati, diperlukan lebih dahulu suatu proses, seperti pernyataan lalai. Hal ini sebagaimana dimaksud pasal 1243 KUHPerdata;
4. Bahwa pada tanggal 28 Pebruari 2013 telah ditanda tangani akta perjanjian kredit modal kerja Nomor 100 dihadapan Yualita



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Widyadhari,S.H. Notaris di Jakarta akata mana telah disepakati dengan fasilitas kredit dari lembaga Terbanding I sebesar RP 127.000.000.000,- (seratus dua puluh tujuh miliar rupiah) dengan masa tenor 27 bulan oleh kaenanya konmtrak berakhir pada tanggal 27 Mei 2015;

5. Bahwa Terbanding I m elakukan perbuatan ingkar janji dimana telah disepakati antara pembeding dan Terba nding I atas pemberian fasilitas Kredit kerja Modal kerja sebesar RP 127.000.000.000,- (seratus dua puluh tujuh miliar rupiah), akan tetapi Terbanding I menghentikan pencairan kredit secara sepihak dan hanya dapat dicairkan sebesar Rp 82.245.000.000,- (delapan puluh dua miliar duartatus empat puluh l;ima juta rupiah), sehingga menghambat proses pembangunan proyek Pembeding yang pada akhirnya merugikan secara financial keuangan cash flow milik pembeding.
6. Bahwa dahulu Terlawan I melanggar akta perjanjian kredit nomor 100 yang disepakati bersama –sama pada hari kamis 28 februari 2013 dihadapan Yualita Widyadhari SH. Notaris di Jakarta;
7. Bahwa Majelis Hakim seharusnya mempertimbangkan putusannya berdasarkan pasal 23 UUPK Nomor 8 Tahun 1999,yaitu menerima gugatan para pembeding dengan melanjutkan pemeriksaan pokok perkara sampai pada putusan akhir;

Menimbang,bahwa kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding II semula Terlawan II dan Turut Terbanding III semula Turut terlawan III pada pokoknya hanya meminta supaya Majelis hakim Pengadilan Tingkat Banding yang memeriksa perkara ini supaya menolak permohonan banding dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 338/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 338/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 14 Maret 2016, Memori Banding dari

Halaman 41 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Pelawan dan Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Terlawan I dan Terbanding II semula Terlawan II, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam keberatan Pembanding semula Penggugat di dalam Memori Bandingnya, mendasarkan bahwa terbanding I melakukan Perbuatan melawan Hukum, sedangkan dalil perlawanan Pelawan adalah menyatakan pelawan sebagai pelawan yang baik dengan alasan sebagai pemilik sah objek lelang eksekusi, namun Pembanding tidak membuktikan hubungan hukum Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh terlawan I dan terlawan II dengan objek lelang eksekusi yang dilakukan oleh Turut terlawan III/Turut Terbanding III, sehingga alasan Pembanding tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Terlawan I dan Terbanding II semula Terlawan II, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya Memori Banding dan Kontra Memori Banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 338/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. tanggal 14 Maret 2016, beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Pelawan berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Halaman 42 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 14 maret 2016, Nomor 338/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst, yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Selasa , tanggal 17 Januari 2017, oleh kami, **James Butar Butar,S.H.,M.Hum**, sebagai Hakim Ketua,**Dahlia Brahmana,S.H.,M.H** dan **Dr.Siswandriyono,S.H.,M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 599/Pdt.Pen/2016/PT.DKI tanggal 20 Oktober 2016 putusan tersebut pada hari Rabu Tanggal 18 Januari 2017, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Wangi Amal Prakasa,S.H.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

1. **Dahlia Brahmana,S.H.,M.H.** **James Butar Butar,S.H.,M.Hum.**
2. **Dr.Siswandriyono,S.H.,M.Hum.**
Panitera Pengganti,

Wangi Amal Prakasa,S.H.

Halaman 43 dari 44 halaman Putusan nomor 599/PDT.G/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

1. Materai	Rp6.000,00
2. Redaksi.....	Rp5.000,00
3. Pemberkasan	Rp139.000,00
<hr/>	
Jumlah	Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Disclaimer

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