



**PUTUSAN**

**Nomor 375/PDT/2023/PT DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengadili perkara perdata dalam Pengadilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

**PT. AMERICAN HAMBURGER**, Status Badan Hukum Tempat Kedudukan Jakarta Selatan, Alamat Jalan Melawai IV/17, Kebayoran Baru Jakarta Selatan. Dalam hal ini diwakili oleh LIOE FREDDY, Warga Negara Indonesia, Jalan Antara No. 41 – A, RT 007 RW 001, Kel. Pasar Baru, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat Pekerjaannya Direktur PT. AMERICAN HAMBURGER, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H.K KOSASIH, S.H.,C.N., dan kawan-kawan., Para Advokat pada kantor Advokat H.K KOSASIH, SH & Associates, yang berkedudukan di Jalan Baliwerti No. 119-121 Kav. 34, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 28 Oktober 2022, selanjutnya disebut **Pembanding** semula **Penggugat**;

Lawan:

1. **PT. BANK CENTRAL ASIA TBK**, berkantor di Menara BCA, Grand Indonesia, Jalan MH. Thamrin No. 1, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Ivana Adisurya, Yosephine Susanto, Adityo Bagus Rihandono, seluruh Karyawan pada PT. Bank Central Asia, TBK, berkedudukan di Jakarta Pusat yang berkantor di Menara BCA, Grand Indonesia, Jalan M.H. Thamrin No. 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 14 Desember 2021, selanjutnya disebut **Terbanding** I semula **Tergugat I**;

Halaman 1 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **FRANCISE CALVINO GUNAWAN**, beralamat di RT 004, RW 003, Kel. Pondok Bambu, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada RONI yang beralamat di Jalan Kartini Rt.002/001 Tarempa, berdasarkan Surat Kuasa untuk hadir dalam persidangan tertanggal 14 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;
3. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA III**, berkantor di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun No. 010, RT 003, RW 001, Senen, Kec. Senen, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rina Maryana, S.H., selaku pejabat dan biro Advokasi Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan, Kanwil DJKN DKI Jakarta dan KPKNL Jakarta III beralamat di Gedung Djuanda I Lt.15 Jalan Dr. Wahidin Raya No.1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 24 November 2021, selanjutnya disebut **Terbanding III** semula **Tergugat III**;
4. **KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRATIF JAKARTA PUSAT**, berkantor di Jalan Selaparang Kav. 8, RW. 10, Gn. Sahari Sel., Kec. Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I**;
5. **ANDY SOEWATDY**, Swasta, beralamat di Jalan Surabaya No. 46, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II**.

Pengadilan Tinggi Tersebut;

Membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 375/PDT/2023/PT DKI, tanggal 12 Juni 2023 tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;

Halaman 2 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Penetapan Majelis Hakim Nomor 375/PDT/2023/PT DKI tanggal 13 Juni 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;

Membaca berkas perkara dan surat - surat lainnya yang bersangkutan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 676/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst tanggal 26 Oktober 2022;

## TENTANG DUDUK PERKARA :

Membaca, surat gugatan Penggugat tanggal 29 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Nomor Register Nomor 676/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst tanggal 3 November 2021 dengan petitum gugatan sebagai berikut :

### I. DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan tuntutan provisi PENGGUGAT secara keseluruhan;
2. Memerintahkan TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT III dan/atau Kuasanya atau pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun termasuk TURUT TERGUGAT I, untuk menyatakan status quo atau untuk tidak melakukan tindakan apapun, baik berupa tindakan hukum berupa Gugatan perdata maupun kepailitan, tindakan eksekusi, tindakan penagihan, maupun tindakan pengalihan atas semua atau setiap harta benda milik PENGGUGAT, termasuk untuk menunda status quo atas pelaksanaan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 780 seluas 726 m<sup>2</sup> atas nama TURUT TERGUGAT II / ANDY SOEWATDY dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4830 seluas 327m<sup>2</sup> atas nama PENGGUGAT / PT. AMERICAN HAMBURGER;
3. Memerintahkan kepada TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT III dan/atau Kuasanya atau pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun, untuk tidak melakukan tindakan apapun baik melalui tindakan hukum perdata atau kepailitan yang bertujuan menjual atau mengalihkan baik secara dibawah tangan maupun melalui pelelangan umum atau lelang negara atau lelang swasta di dalam negeri atau di luar negeri atau menjaminkan dalam bentuk apapun atau mengambil/mencairkan atau tindakan dalam bentuk apapun atas harta kekayaan PENGGUGAT;

Halaman 3 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT III baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk membayar denda sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus juta rupiah) per hari secara tanggung renteng apabila TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT III lalai melaksanakan atau melanggar sebagian atau seluruh isi putusan provisi ini;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga atas putusan provisi yang telah dijatuhkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan / *Conservatoir Beslag* dan *Revdicator* Beslag yang diletakkan dalam perkara ini;
4. Menyatakan TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT;
5. Menyatakan PENGGUGAT dalam keadaan *Force Majeure* dan sebagai Debitur yang beritikad baik;
6. Menyatakan menurut hukum sisa kewajiban PENGGUGAT kepada TERGUGAT I hanya tersisa sebesar Rp. 27.928.905.182,- (dua puluh tujuh milyar sembilan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus lima ribu seratus delapan puluh dua rupiah);
7. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II bukan Pembeli Lelang Yang Beritikad Baik;
8. Menyatakan batal demi hukum dan atau menyatakan batal serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan berlaku sejak semula atas pelaksanaan penjualan di muka umum/lelang atas barang agunan milik PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT II yang dilaksanakan oleh TERGUGAT III pada tanggal 14 Juni 2021, termasuk dan tidak terbatas pada Akta Risalah Lelang maupun surat-surat lainnya yang berkaitan dengan penjualan lelang tersebut;
9. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II ataupun siapapun juga yang menguasai atas 2 (dua) buah buku Sertifikat :
  - i. Hak Guna Bangunan Nomor : 4830, atas nama PENGGUGAT, terletak di Jalan Antara No. 27, Pasar Baru, Jakarta Pusat, dengan luas 327 m<sup>2</sup>;

Halaman 4 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/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

ii. Hak Milik Nomor : 780, atas nama TURUT TERGUGAT II, terletak di Jalan Surabaya No. 46, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dengan luas 726 m<sup>2</sup>;

untuk menyerahkannya dengan baik tanpa beban dan syarat apapun juga kepada PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT II selaku pemilik yang SAH bilamana perlu dengan bantuan aparat kepolisian;

10. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II ataupun siapapun juga dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, untuk melakukan Perbuatan Hukum Pengalihan Hak/Balik Nama atas 2 (dua) buah buku Sertifikat :

- Hak Guna Bangunan Nomor : 4830, seluas 327 m<sup>2</sup>, menjadi kembali seperti semula atas nama PENGGUGAT;
- Hak Milik Nomor : 780, seluas 726 m<sup>2</sup>, menjadi kembali seperti semula atas nama TURUT TERGUGAT II;

baik dalam bentuk perbuatan hukum Jual Beli dan ataupun perbuatan hukum lainnya atas Sertifikat :

- Hak Guna Bangunan Nomor : 4830, seluas 327 m<sup>2</sup> sehingga kembali atau tetap tercatat atas Nama PENGGUGAT;
- Hak Milik Nomor : 780, seluas 726 m<sup>2</sup>, sehingga kembali atau tetap tercatat atas Nama TURUT TERGUGAT II;

selaku Pemegang Hak / pemilik yang sah dan atas seluruh biaya-biaya peralihan / balik nama tersebut, antara lain Pajak maupun Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan seluruhnya ditanggung dan dibayar oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II ataupun siapapun juga tanpa terkecuali;

Atau :

Bilamana lewat waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap dan TERGUGAT I dan TERGUGAT II ataupun siapapun juga tidak melakukan Perbuatan Hukum Pengalihan Hak seperti semula, baik dalam bentuk perbuatan hukum Jual Beli dan ataupun perbuatan hukum lainnya atas Sertifikat :

- Hak Guna Bangunan Nomor : 4830, seluas 327 m<sup>2</sup>;
- Hak Milik Nomor : 780, seluas 726 m<sup>2</sup>;

Halaman 5 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Maka Putusan ini berlaku sebagai Kuasa dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II ataupun siapapun juga kepada PENGGUGAT untuk melakukan segala Perbuatan Hukum hingga Sertifikat :

- Hak Guna Bangunan Nomor : 4830, seluas 327 m<sup>2</sup>;
- Hak Milik Nomor : 780, seluas 726 m<sup>2</sup>;

Dapat terbit dan tercatat kembali atas Nama Yang Berhak/Pemegang Hak yaitu PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT II dan atas seluruh biaya-biaya peralihan / balik nama tersebut, antara lain Pajak maupun BPHTB seluruhnya ditanggung dan dibayar oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II tanpa terkecuali;

11. Menghukum TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT III baik secara masing-masing sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT, yaitu :
  - a. Kerugian materiil sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah), ditambah ;
  - b. Kerugian immateriil yang diderita oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah) ;
12. Menghukum TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT III baik secara masing-masing sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) atas keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini untuk setiap hari sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus, sejak putusan ini di ucapkan ;
13. Menghukum TURUT TERGUGAT I untuk tidak melakukan proses balik nama SHGB No. 4830/Kel. Pasar Baru atas nama PENGGUGAT ke atas nama TERGUGAT II atau siapapun kuasanya dan SHM No. 780/Kel. Menteng atas nama TURUT TERGUGAT II ke atas nama TERGUGAT I atau siapapun kuasanya;
14. Menghukum TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan mematuhi isi Putusan;
15. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun diajukan upaya hukum banding, kasasi dan ataupun perlawanan (*verzet*) ;

Halaman 6 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Menghukum TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT III baik secara masing-masing sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama tanggung renteng untuk membayar atas seluruh biaya perkara ini ;

Atau :

Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Jawaban terhadap surat gugatan tersebut, agar menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan Provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT *aquo* tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT *aquo* untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul;

atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Jawaban terhadap surat gugatan tersebut, agar menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya.;

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan eksepsi Tergugat III cukup beralasan hukum dan dapat diterima;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Halaman 7 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa gugatan Pengugat, eksepsi dan jawaban, repliek, dupliek, selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini, untuk mempersingkat putusan ini harap dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari perkara ini;

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 676/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst tanggal 26 Oktober 2022 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menyatakan Tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat diterima.;

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat III ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On vakelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.3.820.000,00.- (tiga juta delapan ratus dua puluh ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa atas putusan pengadilan negeri tersebut, Penggugat telah mengajukan permohonan banding sebagaimana Akta Permohonan Banding Nomor 222/Srt.Pdt.Bdg/2022/PN Jkt Pst Jo. Nomor 676/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst tanggal 1 November 2022 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara resmi kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 15 November 2022, kepada Terbanding II semula Tergugat II melalui Kelurahan Pondok Bambu pada tanggal 21 November 2022, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 14 November 2022, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 16 November 2022 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II melalui Kelurahan Menteng pada tanggal 14 November 2022;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyerahkan memori banding dan diterima oleh Plh. Panitera Muda PHI Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagaimana Akta Penerimaan Memori Banding Nomor

Halaman 8 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

676/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst tanggal 2 Desember 2022 dan memori banding tersebut telah diberitahukan secara resmi kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 14 Desember 2022, kepada Terbanding II semula Tergugat II melalui Kelurahan Pondok Bambu pada tanggal 16 Desember 2022, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 13 Desember 2022, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 16 Desember 2022 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II melalui Kelurahan Menteng pada tanggal 14 Desember 2022;

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Tergugat III telah menyerahkan kontra memori banding tanggal 20 Desember 2022 dan diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana Akta Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor 676/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst tanggal 20 Desember 2022 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara resmi kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 4 Januari 2023;

Membaca Relas Pemberitahuan Membaca Berkas (*Inzage*) Nomor 676/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst, tentang pemberitahuan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 21 November 2022, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 15 November 2022, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 21 November 2022, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 15 November 2022, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 17 November 2022 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 15 November 2022, bahwa berkas perkara Nomor 676/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst telah selesai di minutasi, maka diberikan kesempatan untuk membaca berkas perkara banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari;

Menimbang dan membaca surat-surat lain yang berkaitan dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini tentang permohonan banding, memori banding, dan kontra memori banding *aquo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada masing-masing pihak lawan dengan seksama;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta

Halaman 9 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan *Judex Factie* dalam perkara *a quo*, harus dibatalkan, karena secara fakta dalam memberikan pertimbangan bertentangan dengan Hukum Acara Perdata;
- Bahwa *Judex Factie* yang mengabulkan Eksepsi Tergugat III dalam perkara *a quo*, pada pokoknya sebagaimana terurai dalam halaman 103, yang berbunyi sebagai berikut :

"Sehingga dengan demikian dengan tidak diikursertakan kembali Otoritas Jasa Keuangan dan PT Balai Lelang Surya sebagai Jasa Pra Lelang dalam perkara *a quo*, maka terhadap eksepsi dari Tergugat III mengenai dalam perkara *a quo* kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) beralasan hukum untuk diterima".;

- Bahwa *Judex Factie* telah salah, keliru/tersesat dalam penerapan hukum, karenanya sangat beralasan hukum apabila putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dibatalkan dan selanjutnya menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Terbanding I sampai dengan Terbanding III dalam perkara ini;
  - Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan uraian hukum sebagaimana yang dikemukakan PEMBANDING tersebut diatas, PEMBANDING mohon Kepada YANG MULIA BAPAK KETUA PENGADILAN TINGGI DKI JAKARTA cq. YANG MULIA MAJELIS HAKIM TINGGI memeriksa perkara *aquo*, berkenan memberikan keputusannya dalam Tingkat Banding sebagaimana terurai sebagai berikut:
1. MENERIMA permohonan Banding dari PEMBANDING semula PENGGUGAT;
  2. MEMBATALKAN Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara perdata No.676/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst tanggal 12 Oktober 2022, dan dengan mengadili sendiri dalam perkara ini;

## MENGADILI:

### I. DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan tuntutan provisi PEMBANDING secara keseluruhan;

Halaman 10 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/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. Memerintahkan TERBANDING I sampai dengan TERBANDING III dan/atau Kuasanya atau pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun termasuk TURUT TERBANDING I, untuk menyatakan status *quo* atau untuk tidak melakuna tindakan apapun, baik berupa tindakan hukum berupa Gugatan perdata maupun kepailitan, tindakan eksekusi, tindakan penagihan, maupun tindakan pengalihan atas semua atau setiap harta benda milik PEMBANDING, termasuk untuk menunda status *quo* atas pelaksanaan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 780 seluas 726 m<sup>2</sup> atas nama TURUT TERBANDING II / ANDY SOEWATDY dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4830 seluas 327 m<sup>2</sup> atas nama PEMBANDING /PT. AMERICAN HAMBURGER;
3. Memerintahkan kepada TERBANDING I sampai dengan TERBANDING III dan/atau Kuasanya atau pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun, untuk tidak melakukan tindakan apapun baik melalui tindakan hukum perdata atau kepailitan yang bertujuan menjual atau mengalihkan baik secara dibawah tangan maupun melalui pelelangan umum atau lelang negara atau lelang swasta di dalam negeri atau di luar negeri atau menjaminkan dalam bentuk apapun atau mengambil/mencairkan atau tindakan dalam bentuk apapun atas harta kekayaan PEMBANDING;
4. Menghukum TERBANDING I sampai dengan TERBANDING III baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk membayar denda sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per hari secara tanggung renteng apabila TERBANDING I sampai dengan TERBANDING III lalai melaksanakan atau melanggar sebagian atau seluruh isi putusan provisi ini;

## II. DALAM EKSEPSI:

1. Menolak Eksepsi yang diajukan TERBANDING I dan TERBANDING III untuk seluruhnya dan atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum TERBANDING I dan TERBANDING III baik secara masing-masing sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama tanggung renteng untuk membayar atas seluruh biaya Dalam Eksepsi ini;

## III. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan PEMBANDING untuk seluruhnya;

Halaman 11 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2. Menyatakan sah dan berharga atas putusan provisi yang telah dijatuhkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan / *Conservatoir Beslag* dan *Revindicatoir Beslag* yang diletakkan dalam masalah ini;
4. Menyatakan TERBANDING I sampai dengan TERBANDING III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PEMBANDING;
5. Menyatakan PEMBANDING dalam keadaan *Force Majeure* dan sebagai Debitur yang beritikad baik;
6. Menyatakan menurut hukum sisa kewajiban PEMBANDING kepada TERBANDING I hanya tersisa sebesar Rp. 27.928.905.182,- (dua puluh tujuh milyar sembilan ratus dua puluh delapan iuta sembilan ratus lima ribu seratus delapan puluh dua rupiah);
7. Menyatakan TERBANDING I dan TERBANDING II bukan Pembeli Lelang Yang beritikad Baik;
8. Menyatakan batal demi hukum dan atau menyatakan batal serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan berlaku sejak semula atas pelaksanaan penjualan di muka umum/lelang atas barang agunan milik PEMBANDING dan TURUT TERBANDING II yang dilaksanakan oleh TERBANDING III pada tanggal 14 Juni 2021, termasuk dan tidak terbatas pada Akta Risalah Lelang maupun surat-surat lainnya yang berkaitan dengan penjualan lelang tersebut;
9. Menghukum TERBANDING I dan TERBANDING II ataupun siapapun juga yang menguasai atas 2 (dua) buah buku Sertifikat:
  - i. Hak Guna Bangunan Nomor: 4830, atas nama PEMBANDING, terletak di Jalan Antara No. 27, Pasar Baru, Jakarta Pusat, dengan luas 327 m<sup>2</sup>;
  - ii. Hak Milik Nomor: 780, atas nama TURUT TERBANDING II, terletak di Jalan Surabaya No. 46, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dengan luas 726 m<sup>2</sup>;untuk menyerahkannya dengan baik tanpa beban dan syarat apapun juga kepada PEMBANDING dan TURUT TERBANDING II selaku pemilik yang SAH bilamana perlu dengan bantuan aparat kepolisian;
10. Menghukum TERBANDING I dan TERBANDING II ataupun siapapun juga dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, untuk melakukan Perbuatan Hukum Pengalihan Hak/Balik Nama atas 2 (dua) buah buku Sertifikat:

Halaman 12 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hak Guna Bangunan Nomor: 4830, seluas 327 m2, menjadi kembali seperti semula atas nama PEMBANDING;
- Hak Milik Nomor: 780, seluas 726 m2, menjadi kembali seperti semula atas nama TURUT TERBANDING II;

baik dalam bentuk perbuatan hukum Jual Beli dan ataupun hukum perbuatan lainnya atas Sertifikat:

- Hak Guna Bangunan Nomor: 4830, seluas 327 m2 sehingga kembali atau tetap tercatat atas Nama PEMBANDING;
- Hak Milik Nomor: 780, seluas 726 m2, sehingga kembali atau tetap tercatat atas Nama TURUT TERBANDING II;

selaku Pemegang Hak/ pemilik yang sah dan atas seluruh biaya-biaya peralihan / balik nama tersebut, antara lain Pajak maupun Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan seluruhnya ditanggung dan dibayar oleh TERBANDING I dan TERBANDING II ataupun siapapun juga tanpa terkecuali.

Atau:

Bilamana lewat waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap dan TERBANDING I dan TERBANDING II ataupun siapapun juga tidak melakukan Perbuatan Hukum Pengalihan Hak seperti semula, baik dalam bentuk perbuatan hukum Jual Beli dan ataupun perbuatan hukum lainnya atas Sertifikat:

- Hak Guna Bangunan Nomor: 4830, seluas 327 m2;
- Hak Milik Nomor: 780, seluas 726 m2;

Maka Putusan ini berlaku sebagai Kuasa dari TERBANDING I dan TERBANDING II ataupun siapapun juga kepada PEMBANDING untuk melakukan segala Perbuatan Hukum hingga Sertifikat :

- Hak Guna Bangunan Nomor: 4830, seluas 327 m2;
- Hak Milik Nomor: 780, seluas 726 m2;

Dapat terbit dan tercatat kembali atas Nama Yang Berhak/Pemegang Hak yaitu PEMBANDING dan TURUT TERBANDING II dan atas seluruh biaya biaya peralihan / balik nama tersebut, antara lain Pajak maupun BPHTB seluruhnya ditanggung dan dibayar oleh TERBANDING I dan TERBANDING II tanpa terkecuali;

Halaman 13 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum TERBANDING I sampai dengan TERBANDING III baik secara masing-masing sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada PEMBANDING, yaitu:
  - a. Kerugian materiil sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah), ditambah;
  - b. Kerugian immateriil yang diderita oleh PEMBANDING sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah);
12. Menghukum TERBANDING I sampai dengan TERBANDING III baik secara masing-masing sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) atas keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini untuk setiap hari sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus, sejak putusan ini diucapkan;
13. Menghukum TURUT TERBANDING I untuk tidak melakukan proses balik nama SHGB No. 4830/Kel. Pasar Baru atas nama PEMBANDING ke atas nama TERBANDING II atau siapapun kuasanya dan SHM No. 780/Kel. Menteng atas nama TURUT TERBANDING II ke atas nama TERBANDING I atau siapapun kuasanya;
14. Menghukum TURUT TERBANDING I dan TURUT TERBANDING II untuk tunduk dan mematuhi isi Putusan;
15. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun mengajukan upaya hukum banding, kasasi dan ataupun perlawanan (*verzet*);
16. Menghukum TERBANDING I sampai dengan TERBANDING III baik secara masing-masing sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama tanggung renteng untuk membayar atas seluruh biaya perkara ini;

Atau:

- Apabila YANG MULIA MAJELIS HAKIM TINGGI pemeriksa perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan, Terbanding III semula Tergugat III pada pokoknya memohon agar memutuskan sebagai berikut:

- Bahwa Terbanding III (semula Tergugat III) tetap pada pendiriannya semula sebagaimana yang tertuang dalam Jawaban, Duplik, maupun bukti-bukti

Halaman 14 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdahulu, dan dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil Pembanding (semula Penggugat) dalam Memori Bandingnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Kontra Memori Banding ini oleh Terbanding III (semula Tergugat III);

- Bahwa Terbanding III (semula Tergugat III) sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 676/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst tanggal 26 Oktober 2022, karena Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo telah secara cermat dan berdasar hukum menguraikan pertimbangan-pertimbangannya;
- Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terbanding III (semula Tergugat III) mohon kenada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara a quo, kiranya dapat memberikan putusan yang menyatakan:
  1. Menolak permohonan banding Pembanding (semula Penggugat);
  2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 676/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst. tanggal 26 Oktober 2022;
  3. Menghukum Pembanding (semula Penggugat) untuk membayar biaya perkara yang timbul. Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*);

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini maka Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding III semula Tergugat III selengkapnya dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan memori banding dari Pembanding dan kontra memori banding dari Terbanding III tersebut di atas, terlebih dahulu Majelis Hakim Tingkat Banding akan meneliti dan menelaah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 676/PDT.G/2021/PN JKT.PST tanggal 26 Oktober 2022 sebagai berikut:

Menimbang, bahwa alasan-alasan Pembanding yang diajukan Pembanding yang semula Penggugat, intinya menolak isi putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan tidak lengkap, karena tidak menggugat PT. Balai Lelang Surya Tunjungan dan tidak menggugat Otoritas Jasa Keuangan (OJK);

Halaman 15 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding III yang semula Tergugat III mengajukan kontra memori banding yang intinya menerima isi putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang mengabulkan eksepsi Terbanding III yang semula Tergugat III dan tetap menolak isi gugatan Pembanding yang semula Penggugat dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan cermat berkas perkara yang diajukan banding, yaitu berupa Salinan resmi Pengadilan Tingkat Pertama dan surat-surat yang terlampir dalam berkas perkara tersebut, Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut:

## DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa tuntutan provisi Pembanding yang semula Penggugat harus ditolak, karena tuntutan provisi hanya dapat diajukan dan diputus dipemeriksaan Pengadilan Tingkat Pertama sebelum memutus dalam putusan akhir;

## TENTANG EKSEPSI :

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan cermat memori banding dari Pembanding dan kontra memori banding dari Terbanding III, Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang mengabulkan eksepsi Terbanding III, dan sependapat menolak eksepsi Terbanding I, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding setelah membaca dengan cermat gugatan Pemohon Banding dihubungkan dengan memori banding dan kontra memori banding dari Terbanding III, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat, antara Pembanding dengan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tidak ada hubungan hukum dan tidak ada perselisihan hukum, sehingga tidak perlu ikut digugat dalam perkara ini, Otoritas Jasa Keuangan dengan Peraturannya No. 11/PJOK/03/2022, justru membantu usaha Pembanding yang sedang mengalami kesulitan keuangan akibat wabah COVID 19;

Menimbang, bahwa Pembanding tidak ada hubungan hukum dan tidak ada perselisihan hukum dengan PT. Balai Lelang Surya Tunjungan. PT. Balai Surya Tunjungan hanya menerima kuasa dari Terbanding I untuk melakukan proses pra lelang. Karena tidak melaksanakan lelang, sehingga tidak ada hubungan hukum

Halaman 16 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dan tidak merugikan Pembanding, dia hanya menerima kuasa bertindak untuk dan atas nama Terbanding I;

Menimbang, bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No. 3556 K/PDT/1965. Penerima kuasa tidak dapat digugat, sepanjang telah melaksanakan kuasa yang benar, tidak merugikan pemberi kuasa. Dengan demikian, tidak ada dasar hukum untuk menggugat PT. Balai Lelang Surya Tunjungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, gugatan Pembanding sudah tepat dan benar, sudah jelas maksud dan tujuan gugatan, dan tidak kurang pihak, sedangkan dalil eksepsi Para Tergugat lainnya, sudah mengenai pokok perkara, tidak dapat dipertimbangkan di bagian eksepsi;

Menimbang bahwa Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan memori banding dari Pembanding, dengan tidak ada permasalahan hukum dengan Otoritas Jasa Keuangan dan tidak dirugikan PT Balai Lelang yang hanya menerima kuasa, bertindak untuk dan atas nama Terbanding I, sehingga tidak bisa diminta pertanggungjawaban sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung, dengan demikian putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang mengabulkan eksepsi Tergugat III harus dibatalkan, karena tidak beralasan hukum;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Pembanding dan jawaban para Terbanding semula para Tergugat didapati dalil yang tidak disangkal sehingga tidak perlu dibuktikan dan di pertimbangkan yaitu:

1. Pembanding semula Penggugat adalah debitur dari Terbanding I yang semula Tergugat I sejak tahun 2014 sampai adanya sengketa dalam perkara ini belum pernah terjadi wanprestasi. Dalam perjanjian kredit jaminan hak tanggungan berupa tanah dan rumah;
2. Jumlah pinjaman Pembanding yang semula Penggugat pada Terbanding I yang semula Tergugat I berjumlah Rp. 59.000.000.000,00 (lima puluh sembilan milyar rupiah). Semakin berkurang jumlahnya karena ada pembayaran dari Pembanding semula Penggugat menurut Pembanding semula Penggugat pada bulan Januari 2020 berjumlah Rp. 27.928.905.182,00 (dua puluh tujuh milyar sembilan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus lima ribu seratus delapan puluh dua rupiah);

Halaman 17 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

3. Usaha Pembanding yang semula Penggugat bergerak dibidang restoran cepat saji (*fast food*) dengan merk *American hamburger*;
4. Tahun 2020 Pembanding yang semula Penggugat mulai kesulitan membayar kredit pada Terbanding I. Pembanding yang semula Penggugat tengah kesulitan membayar kredit telah mengajukan beberapa alternative cara pembayaran. Semua alternative pembayaran tersebut ditolak Terbanding I, Terbanding I mengajukan eksekusi dengan cara melelang tanah dan rumah yang dijadikan hak tanggungan;
5. Karena Terbanding I yang semula Tergugat I tidak menerima niat baik untuk membayar dari Pembanding semula Penggugat berupa beberapa alternatif pembayaran dari Pembanding, Terbanding I yang semula Tergugat I tetap akan melaksanakan lelang hak tanggungan, akhirnya Pembanding yang semula Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat perkara Nomor: 222/Pdt.G/2021/PN Jkt. Pst;
6. Waktu mediasi perkara Nomor: 222/Pdt.G/2021/PN Jkt. Pst Tergugat I menawarkan pada Penggugat jika membayar 50% dari nilai sisa pokok kredit, lelang hak tanggungan yang telah ditentukan akan dihentikan. Bersesuaian juga dengan persetujuan vice presiden dari Tergugat I bernama SITI HERA RAHMA;
7. Tanggal 14 Juni 2021 jam 08.00 WIB sebelum lelang dilaksanakan, Pembanding semula Penggugat menemui menegemen Terbanding I untuk membayar jumlah utang yang telah ditentukan ditolak, denagan alasan pembatalan lelang hanya didapat ditunda tiga hari kerja sebelum lelang;
8. Pembanding untuk mencegah jangan sampai terjadinya lelang tanggungan dan mencegah terjadinya kerugian yang lebih besar, telah membuat pengumuman di media surat kabar rakyat merdeka dan media Indonesia. Bantahan lelang hak tanggungan karen masih ada sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat perkara Nomor: 222/Pdt.G/2021/PN Jkt. Pst;
9. Setelah selesai lelang tanggal 14 Juni 2021 segera dan dalam hari itu juga Pembanding menghubungi Terbanding I. Terbanding I mengatakan jika ingin menebus kembali tanah dan rumah yang sudah dijual di jalan

Halaman 18 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya No.46 Menteng Jakarta Pusat dengan harga kurang lebih Rp. 36.300.000.000,00 (tiga puluh enam milyar tiga ratus juta rupiah) sedangkan tanah dan bangunan tersebut baru saja di beli oleh Terbanding I Rp. 33.000.000.000,00 (tiga puluh tiga milyar rupiah);

Menimbang bahwa, yang menjadi sengketa antara kedua belah pihak dalam perkara ini intinya :

1. Penggugat mendalilkan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak mau menerima pembayaran sebagian dari hutang pokok yang telah ditentukan Tergugat I sendiri sebelum tanggal 14 Juni 2021. Ternyata lelang tetap dilaksanakan pada tanggal 14 Juni 2021. Tergugat I dan Tergugat III melakukan lelang tanah dan rumah hak tanggungan dengan harga rendah karena yang membelinya Tergugat I sendiri;
2. Penggugat mendalilkan Tergugat I dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum karena tetap melaksanakan lelang hak tanggungan tanggal 14 Juni 2021, sedangkan penggugat sudah melakukan bantahan dan memberitahukan melalui media cetak Koran Rakyat Merdeka dan Media Indonesia untuk tidak melakukan transaksi terhadap 2 (dua) objek jaminan kredit yang akan dilelang, karena masih terjadi sengketa dan digugat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 222/PDT.G/2021PN.JKT.PST;
3. Usaha penggugat dibidang restaurant makanan cepat saji mengalami kesulitan membayar kredit pada tergugat I karena pengaruh penyebaran wabah Covid 19 yang tidak diperkirakan sebelumnya (faktor *force majeure*). Dengan demikian seharusnya Tergugat I melakukan penjadwalan pembayaran hutang, pengurangan bunga atau bentuk keringanan lainnya bagi debitur sesuai ketentuan peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/PJOK/03/2020 dan No.48/PJOK/03/2020;

Menimbang, bahwa karena dalil gugatan Penggugat tersebut disangkal Para Tergugat, sehingga menjadi sengketa maka harus dibuktikan oleh Penggugat dan Pengadilan Tingkat Banding akan mempertimbangkannya dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya mengajukan bukti surat P1 sampai dengan P76 dan para tergugat untuk membuktikan sangkalannya mengajukan bukti surat masing-masing, tergugat I

Halaman 19 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

mengajukan bukti T1.1 sampai dengan T52, Tergugat II mengajukan bukti T1 sampai dengan T11, Tergugat III mengajukan bukti T1 sampai dengan T16;

Menimbang, bahwa pengertian melawan hukum awalnya ditentukan dalam pasal 1365 KUH perdata yang syaratnya ada perbuatan, perbuatan melanggar, ada kesalahan, ada kerugian;

Menimbang, bahwa sudah menjadi yurisprudensi Mahkamah Agung, pengertian perbuatan melawan hukum sudah diperluas, yaitu melanggar hukum yang ditentukan dalam Undang-Undang, melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban menurut hukum, melanggar kepatutan dan kehati-hatian dalam kehidupan masyarakat. Melanggar kepatutan, berarti melanggar rasa keadilan dalam Masyarakat;

Menimbang, bahwa Pembanding sudah ada kesepakatan dengan ibu SITI HERA RAHMAH SELAKU Vice President BCA (Terbanding I), jika Pembanding membayar 50% dari hutang pokok, tanggal 13 Juni 2021 lelang hak tanggungan tanggal 14 Juni 2021 dibatalkan sesuai (bukti P-65 dan P-68A). Oleh karena tanggal 13 Juni 2021 hari minggu, tidak bisa mentransfer uang, maka Pembanding baru dapat mentransfer uang hari senin tanggal 14 Juni 2021 dengan cara minta nomer rekening Tergugat I dan memohon membatalkan lelang hak tanggungan pada hari itu. Faktanya Terbanding I tidak mau menerima pembayaran dan tetap melaksanakan lelang dengan alasan sudah terlambat dan untuk membatalkan lelang minimal 3 (tiga) hari sebelumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Pembanding P-73, Pembanding sudah mendapat pinjaman dari pihak ketiga berjumlah Rp 20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah) dan siap untuk membayar yang ditentukan oleh Tergugat I tersebut dengan cara mentransfer pada Terbanding I pada tanggal 14 Juni 2021;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding berpendapat, Terbanding I yang menolak menerima pembayaran dari Pembanding pada pagi hari senin tanggal 14 Juni 2021 yang jumlahnya ditentukan sendiri oleh Terbanding I dan tetap melaksanakan lelang, adalah perbuatan melawan hukum. Yaitu Terbanding I telah melanggar hak Pembanding dan melanggar kepatutan, melanggar kehati-hatian atau rasa keadilan bagi Pembanding;

Menimbang, bahwa Terbanding I menolak pembayaran dengan alasan sudah terlambat dan lelang hanya dapat dibatalkan minimal 3 (tiga) hari sebelum

Halaman 20 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan lelang, tidak beralasan hukum, karena untuk dapat membatalkan lelang setiap waktu dapat dibatalkan oleh pemohon lelang yaitu Terbanding I, sesuai Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK/06/2020, tentang pelaksanaan lelang. Dan berdasarkan bukti Penggugat P-71 sesungguhnya Balai Lelang menunggu telepon dari Tergugat I untuk menyetop lelang dengan adanya Penggugat akan segera membayar 50% dari hutang dan meminta nomer rekening Tergugat I. Selain itu batas akhir pembayaran ditentukan Terbanding I tanggal 13 Juni 2021 hari minggu, tidak bisa mentransfer uang, dari segi logika dan keadilan alasan menolaknya tidak dapat diterima. Dengan demikian perbuatan Terbanding I menolak menerima pembayaran dan tidak membatalkan lelang, tidak dapat dibenarkan dan tidak beralasan hukum, karena melanggar rasa keadilan bagi Pembanding yang semula Penggugat, sehingga di kualifikasi terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, karena merugikan Pembanding yang semula Penggugat;

Menimbang, bahwa dalil Pembanding dan tidak disangkal Terbanding I dan Terbanding III, tanah hak tanggungan beserta bangunan rumah di atasnya di jalan Surabaya No. 46 Jakarta Pusat dijual melalui lelang dibeli oleh Terbanding I dengan harga Rp 33.000.000.000,00 (tiga puluh tiga milyar rupiah). Pada hari yang sama setelah lelang dilaksanakan, Terbanding I menyampaikan pada Pembanding, jika ingin menebus tanah hak tanggungan jalan Surabaya No. 46 Menteng Jakarta Pusat menjadi seharga kurang lebih Rp 36.300.000.000,00 (tiga puluh enam milyar tiga ratus juta rupiah) dibayar ke BCA/Terbanding, ditambah membayar BPHTB Rp 1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah) dikantor pajak (sesuai bukti P-75);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut, cukup alasan Pembanding yang semula Penggugat mendalilkan, Tergugat I punya kepentingan untuk tetap melelang hak tanggungan oleh karena punya kepentingan untuk membeli tanah dan rumah hak tanggungan dengan harga yang murah, sehingga merugikan Pembanding;

Menimbang, bahwa dengan dijualnya tanah hak tanggungan yang merupakan asset Pembanding, berdasarkan bukti pembanding P-76, telah terjadi pembatalan kerjasama usaha Pembanding dengan pihak ketiga yang semakin merugikan Pembanding;

Halaman 21 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut, terbukti Pembanding dirugikan akibat perbuatan Terbanding I dan Terbanding III.

Menimbang, bahwa akan dipertimbangkan juga dalil Pembanding, Terbanding I dan Terbanding III telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan pembanding, karena melanjutkan melelang tanah dan rumah hak tanggungan lainnya sekalipun dengan menjual hak tanggungan tanah dan rumah di jalan Surabaya No. 46 Jakarta Pusat, hasilnya sudah mencukupi membayar hutang Pembanding pada Terbanding I;

Menimbang, bahwa Terbanding I dan Terbanding III yang tetap melanjutkan menjual lelang hak tanggungan di jalan Antara, Pasar Baru, Jakarta Pusat dengan harga Rp 3.710.000.000,00 (tiga milyar tujuh ratus sepuluh juta rupiah) Pengadilan Tingkat Banding berpendapat Terbanding I dan Terbanding III telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Pembanding, karena dari hasil menjual hak tanggungan di jalan Surabaya Menteng Jakarta Pusat sudah dapat melunasi hutang pokok Pembanding berjumlah Rp 27.928.905.182,00 (dua puluh tujuh milyar sembilan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus lima ribu seratus delapan puluh dua rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat Terbanding I dan Terbanding III terbukti merugikan Pembanding, seharusnya sekalipun tanah dan rumah di jalan Anantara Pasar Baru Jakarta Pusat termasuk juga dijadikan hak tanggungan, tidak perlu ikut dilelang, karena dari hasil penjualan tanah dan rumah hak tanggungan di jalan Surabaya No. 46 Menteng Jakarta Pusat sudah mencukupi membayar hutang Pembanding pada Terbanding I;

Menimbang, bahwa seharusnya Tergugat I dan Tergugat III tidak melanjutkan lelang hak tanggungan pada tanggal 14 Juni 2021, karena Penggugat berdasarkan bukti P-73 telah siap melakukan pembayaran hutang yang jumlahnya sudah ditentukan sendiri oleh Tergugat I. Tergugat I sendiri menjanjikan akan membatalkan lelang jika melakukan pembayaran pada tanggal 13 Juni 2021 oLeh karena tanggal 13 Juni 2021 hari minggu, maka baru dilakukan pembayaran hari senin tanggal 14 Juni 2021. Selain itu, Pembanding yang semula Penggugat telah memberitahukan melalui media cetak yaitu koran Rakyat Merdeka dan Media Indonesia untuk tidak melakukan transaksi terhadap 2 (dua) objek hak

Halaman 22 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tanggung yang akan dilelang, karena masih terjadi sengketa dalam gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berdasarkan bukti P-72A dan P-72B;

Menimbang, bahwa sudah menjadi *yurisprudensi* tetap Mahkamah Agung RI dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, jual beli tanah yang masih bersengketa di Pengadilan, harus dinyatakan batal demi hukum, pembelinya dinyatakan bukan pembeli yang beriktikad baik sehingga tidak mendapat perlindungan hukum.

Meinimbang bahwa, berdasarkan pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan dilarang melakukan peralihan balik nama terhadap tanah yang masih bersengketa;

Menimbang bahwa, berdasarkan penapsiran lebih luas (interpretasi ekstensive), Tergugat III Kepala Kantor Lelang tidak boleh membuat berita acara lelang yang menjadi dasar dilakukannya peralihan hak tanah yang dilelang karena masih ada sengketa di Pengadilan. Dalam pasal 39 huruf f, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pejabat Pembuat Akta tanah harus menolak membuat Akta, jika objek perbuatan hukum tersebut sedang dalam sengketa. Oleh karena risalah lelang dibuat Tergugat III yang kemudian mendasar hukum dilakukan peralihan hak tanah yang dilelang, sama statusnya dengan Akta Pejabat Pembuat Tanah dalam jual beli tanah. Seharusnya Tergugat III, Kepala Kantor lelang, tidak boleh membuat berita acara lelang yang menjadi dasar dilakukannya peralihan hak kepada pembeli yaitu Tergugat I dan Tergugat II, karena sedang terjadi sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat bukti P-64A.

Menimbang bahwa, berdasarkan Pasal 41 ayat (4) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sudah seharusnya Tergugat III Kepala Kantor Lelang, melakukan kordinasi dengan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam rangka kehati-hatian, karena tanah objek yang akan dilelang masih sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Faktanya Tergugat III tidak melakukan koordinasi tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat cukup alasan yuridis dan logis untuk membatalkan

Halaman 23 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

lelang hak tanggungan yang telah dilaksanakan Tergugat III pada tanggal 14 Juni 2021;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan kontra memori banding Terbanding III yang menyatakan berdasarkan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213 Tahun 2020, gugatan dari pemilik barang, suami atau istri termasuk ahli warisnya, dibitur, tidak dapat membatalkan lelang sekalipun mengajukan gugatan di Pengadilan, karena ketentuan Peraturan Menteri Keuangan tersebut bertentangan dengan hak Pembanding yang diatur dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta pengakuan yang sama dihadapan hukum. Jika tidak boleh mempertahankan hak dengan cara menggugat di Pengadilan dan tidak menghormati proses hukum di Pengadilan, bertentangan dengan tujuan adanya negara hukum dan akan terjadi tindakan sewenang-wenang dari pihak yang kuat pada pihak yang lemah. Sesuai juga dengan azas umum yang berlaku diseluruh dunia, yang negaranya berdasarkan hukum, "siapa yang mempunyai kepentingan hukum dapat mengajukan gugatan";

Menimbang, bahwa oleh karena Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 24 Tahun 1997 bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, dengan demikian Peraturan Menteri Keuangan tersebut beralasan untuk dikesampingkan, karena Peraturan Perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Sejalan dengan teori *Stufenbau*, yaitu teori mengenai system hukum yang menyatakan, bahwa sistem hukum merupakan sistem anak tangga dengan kaidah berjenjang, norma hukum yang paling rendah harus berpegang pada norma hukum yang tertinggi, dan kaidah hukum yang lebih tinggi harus berpegang pada norma hukum lebih tinggi, dan kaidah hukum yang tertinggi harus berpegang pada norma hukum yang paling mendasar, yaitu rasa keadilan dan kemanusiaan;

Menimbang bahwa, pendapat para ahli hukum atau doktrin, jika ketentuan undang-undang bertentangan dengan Yurisprudensi, maka harus mengikuti Yurisprudensi, karena yurisprudensi berdasarkan nilai nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa apakah usaha Penggugat dibidang makanan restaurant cepat saji terjadi wanprestasi, dikualifikasi terjadi suatu peristiwa,

Halaman 24 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

keadaan tidak diperhitungkan sebelumnya (*force majeure*), sehingga menunda pelaksanaan perjanjian, membebaskan penggugat dari membayar kerugian dan bunga sebagaimana diatur dalam Pasal 1245 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa sudah diakui oleh Penggugat dan Tergugat bahwa Penggugat sudah mendapat kredit dari Tergugat I untuk modal usaha Penggugat sejak tahun 2014 berjumlah kurang lebih Rp 59.000.000.000,00 (lima puluh sembilan milyar) sampai tahun 2019 kurang lebih sisa utang pokok penggugat pada Tergugat I Rp 27.928.905.182,00 (dua puluh tujuh milyar sembilan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus lima ribu seratus delapan puluh dua rupiah). Dengan demikian menjadi petunjuk bahwa Penggugat selaku debitur selalu dapat melaksanakan pembayaran kredit pada Tergugat I dengan baik;

Menimbang, bahwa wabah virus Covid 19 secara tiba-tiba menyebar di Jakarta dan Bandung serta hampir diseluruh kota besar di Indonesia, puncaknya terjadi pada awal tahun 2020. Sudah diketahui oleh semua anggota masyarakat di Jakarta dan Bandung ada puluhan ribu yang terpapar Covid 19 dan akibatnya ribuan orang meninggal dunia. Sekolah ditutup kurang lebih selama 2 (dua) tahun. Sehubungan dengan menyebarnya wabah virus Covid 19 dikeluarkan beberapa peraturan Perundang-undangan antara lain:

1. Keputusan kepala Badan Nasional Penanggulangan Bencana No. 9A tahun 2020 tentang status darurat bencana wabah penyakit akibat virus corona;
2. Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 04 Tahun 2021 tentang pembatasan kegiatan Masyarakat;
3. Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 33 Tahun 2020 tentang pelaksanaan pembatasan social berskala besar dalam penanggulangan Covid 19 dan Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 79 Tahun 2020 penerapan disiplin dan penegakan hukum protocol kesehatan. Menentukan sanksi bagi anggota masyarakat yang melanggar peraturan tersebut;
4. Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 172 Tahun 2021 perpanjangan pemberlakuan pembatasan kegiatan masyarakat berbasis micro dan masih banyak peraturan Gubernur DKI dan instruksi Menteri Dalam Negeri yang intinya membatasi dan melarang kegiatan serta

Halaman 25 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

berkumpulnya masyarakat untuk mencegah serta mengurangi jumlah yang terpapar virus Covid 19;

Menimbang, bahwa oleh karena usaha Penggugat dibidang makanan, restaurant siap saji dapat dipastikan sangat terkena dampak penyebaran virus Covid 19 dan keluarnya Peraturan Perundang-undangan yang sangat membatasi dan bahkan melarang kegiatan masyarakat untuk berkumpul. Akibatnya rumah makan banyak yang tutup. Disisi yang lain pembayaran kredit di Bank bunga dan denda yang sudah ditentukan tetap berjalan. Dalam keadaan dan posisi tersebut, jelas dan pasti debitur bank, termasuk Penggugat mengalami kesulitan dalam membayar cicilan kredit dan dalam posisi yang lemah, karena sudah terikat dengan perjanjian yang dibuat sebelumnya dalam keadaan normal;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut Pengadilan Tingkat Banding berpendapat terjadinya ingkar janji atau kredit macet yang dialami pbanding yang semula penggugat memenuhi syarat dikualifikasi, karena faktor *force majeure*, yaitu adanya suatu keadaan yang tidak terduga sebelumnya. Dengan demikian sudah seharusnya dilindungi sesuai ketentuan pasal 1245 KUH Perdata dan telah diatur oleh Otoritas Jasa Keuangan No. 11/PJOK/03/2020 dan No. 48/PJOK/03/2020 tentang stimulus perekonomian sebagai kebijakan dampak penyebaran Covid 19 berlaku sampai 31 Maret 2022 (bukti P-11 dan P13);

Menimbang, bahwa antara Pbanding dengan Terbanding I, terjadi perbedaan jumlah hutang Pbanding, karena adanya bunga dan denda yang terus berjalan selama Terbanding belum melunasi hutangnya, sekalipun secara nyata, usaha Pbanding tidak berjalan selama kurang lebih 2 (dua) tahun, karena pengaruh langsung adanya wabah COVID 19. Pbanding menghendaki agar bunga dan denda akibat terlambatnya melunasi kredit pada Terbanding I dikurangi dan tidak sebesar yang ditentukan sendiri oleh Terbanding, sesuai dengan petunjuk dari Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 dan Nomor 48/POJK.03/2020 tentang stimulus Perekonomian Nasional, dampak dari penyebaran COVID 19;

Menimbang, bahwa Terbanding I, tetap menghitung bunga dan denda dari hutang Pbanding, sehingga pada tanggal 18 Juni 2021 berjumlah Rp.

Halaman 26 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34.423.749.965,00 (tiga puluh empat milyar empat ratus dua puluh empat juta tujuh ratus empat puluh Sembilan ribu, sembilan ratus enam puluh lima rupiah);

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding berpendapat, Terbanding harus memperhatikan kesulitan keuangan yang dialami oleh Pemohon Banding, akibat dari terjadi wabah Covid 19 yang telah ketahui dan dirasakan oleh masyarakat baik, nasional maupun internasional, apalagi mengingat usaha Pemohon Banding bergerak dibidang makanan siap saji, telah terpengaruh secara langsung omset penjualan akibat berlakunya Social Distancing yang berkepanjangan sebagaimana yang telah ditentukan dalam Kepres No. 11 Tahun 2020 tanggal 31 Maret 2020 tentang penetapan kedaruratan kesehatan masyarakat Corona virus (Covid-19). Keputusan Kepala Badan Nasional Penanggulangan Bencana No. 9A tahun 2020 tentang Penetapan Status Keadaan Darurat Bencana Wabah Penyakit Akibat Virus Corona tanggal 28 Januari 2020, Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 33 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Pembatasan Sosial Berskala Besar Penanganan Covid 19 di Provinsi Daerah Ibu Kota Jakarta dan Peraturan Gubernur DKI lainnya tentang pemberlakuan, jangka waktu dan pembatasan aktivitas luar rumah, pembatasan social berskala besar yang sangat mempengaruhi kegiatan usaha Pembanding bergerak dibidang makanan siap saji;

Menimbang, bahwa perlindungan para debitur akibat keadaan tidak terduga tersebut, dapat tidak dikenakan bunga atau tidak dikenakan denda, penundaan pembayaran, dan lain-lain kebijaksanaan yang bertujuan meringankan keuangan debitur, sehingga usaha debitur tetap berjalan, tidak terjadi pemutusan hubungan kerja dengan karyawannya dan tidak mengganggu perekonomian nasional;

Menimbang, bahwa peraturan OJK Nomor 48/POJK.03/2020 pasal 5 ayat (2) menentukan restrukturisasi kredit atau pembiayaan dilakukan terhadap kredit atau pembayaran **diberikan sebelum** maupun setelah dibitur terkena dampak penyebaran COVID 19. Dengan demikian, apabila penggugat selaku dibitur sebelumnya terkena dampak penyebaran COVID 19, sudah mengalami kesulitan membayar kredit, kreditur tetap harus melakukan restrukturisasi sesuai peraturan OJK tersebut. Dengan demikian, pembanding yang semula penggugat berhak dan punya dasar hukum untuk mendapatkan hak diatur dalam pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata dan hak-hak diatur dalam peraturan OJK;

Halaman 27 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Pengadilan Tingkat Banding berpendapat cukup alasan permohonan Pembanding yang semula Penggugat tidak dikenakan bunga dan denda, sehingga utang pokok sampai januari 2020 berjumlah Rp 27.928.905.182,00 (dua puluh tujuh milyar sembilan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus lima ribu seratus delapan puluh dua rupiah);

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding sudah mempertimbangkan Terbanding I yang semula Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, karena Pembanding siap membayar hutang pokok jumlah yang ditentukan Terbanding I sendiri, sebelum tanggal 14 Juni 2021 sesuai bukti P-70 dan P-71, ternyata ditolak dan tetap melelang hak tanggungan tanggal 14 Juni 2001 tanpa alasan yuridis dan logis, sehingga merugikan Pembanding. Seharusnya Terbanding I mempertimbangkan kemitraan yang sudah tercipta lama dan berusaha menghindari Pembanding menutup usahanya, dengan cara melakukan penjadwalan pembayaran hutang dan atau keringanan lainnya sesuai petunjuk yang diberikan Otoritas Jasa Keuangan. Dalam peraturan OJK Nomor 11 dan Nomor 48 Tahun 2020 tidak mengatur tentang akan dilakukan lelang oleh kreditur terhadap hak tanggungan. Dapat diartikan OJK menghindari adanya lelang hak tanggungan dari dibitur;

Menimbang, bahwa apakah Terbanding I menerima pembayaran yang jumlahnya sudah ditentukan sendiri oleh Terbanding I, maka Pembanding digolongkan dibitur yang berkualitas lancar, sebagaimana ditentukan dalam pasal 6A ayat (3) POJK Nomor 48.03/2020, sehingga tidak ada alasan untuk dinyatakan wanprestasi terhadap Pembanding yang semula Penggugat;

Menimbang, bahwa Terbanding I membeli tanah dan rumah Sertifikat Hak Milik Nomor 780 yang dijadikan tanggungan dengan menggunakan nilai likuidasi, bukan harga pasar adalah sah. Menawarkan pada Pembanding setelah dilelang, jika akan menebus kembali tanah dan rumah dengan harga kurang lebih Rp.36.300.000.000,00 (Tiga puluh enam milyar tiga ratus juta rupiah) dari harga beli Rp.33.000.000.000,00 (tiga puluh tiga milyar rupiah) adalah hak Terbanding I;

Menimbang, bahwa secara formal dalil Terbanding I beralasan dapat dan adalah hak Terbanding I, akan tetapi dari aspek rasa keadilan tidak sesuai dengan rasa keadilan, karena terlalu jauh perbedaan antara nilai pasar dengan nilai

Halaman 28 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

likuidasi. Nilai pasar Rp.50.940.000.000,00 (lima puluh milyar Sembilan ratus empat puluh juta rupiah), sedangkan nilai likuidasi hanya Rp.33.000.000.000,00 (tiga puluh tiga milyar rupiah). Setelah dilelang dan dibeli Terbanding I dengan harga Rp.33.000.000.000,00 (tiga puluh tiga milyar rupiah), tergugat I mengatakan apabila akan ditebus oleh Pembanding dengan harga Rp.36.300.000.000,00 (Tiga puluh enam milyar tiga ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat adalah debitur yang mengalami wanprestasi akibat wabah covid-19, adalah pihak yang posisi lemah, karena sudah terikat dengan perjanjian yang dibuat dalam keadaan normal sudah seharusnya mendapat perlindungan yang diatur hukum untuk mendapatkan keadilan dan pengadilan harus memberikan keadilan yang dicari Pembanding yang semula Penggugat. Keadilan substantif harus diutamakan dari keadilan formalistic, keadilan diutamakan dari kepastian hukum. Hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat (pasal 28 ayat (1) Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman). Dengan demikian, dalil Terbanding I melakukan lelang tidak sewenang-wenang telah sesuai Undang-Undang dan telah membeli tanah rumah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan tidak beralasan hukum dan harus ditolak, karena tidak sesuai dengan rasa keadilan dan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan OJK Nomor 11 dan Nomor 48 Tahun 2020;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan dalil Terbanding I, Pembanding tidak termasuk dalam kategori debitur yang bermasalah sebagaimana diatur dalam peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 11/POJK/03/2020, yang terkena dampak penyebaran covid-19 baik secara langsung maupun tidak langsung. Dalam peraturan OJK Nomor 48/03/220, dengan jelas dan tegas disebutkan, debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban pada bank karena dampak dari penyebaran covid-19, baik langsung maupun tidak langsung pada sentra ekonomi, antara lain perdagangan. Pembanding adalah pedagang makanan restoran cepat saji yang biasa didatangi orang banyak, tempat berkumpul orang. Dengan adanya pembatasan dan larangan berkumpul orang, jelas dan pasti akan mempengaruhi kelancaran omset penjualan, bahkan terjadi penutupan usaha, sedangkan bunga dan cicilan kredit diperhitungkan terus oleh Terbanding I selaku kreditur;

Halaman 29 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa memperhatikan ketentuan peraturan OJK Nomor 48/2020 pasal 5 ayat (2), restrukturisasi kredit atau pembayaran berlaku bagi dibitur sebelum maupun setelah terkena dampak penyebaran COVID 19, dengan demikian Pembanding berhak mendapatkan hak yang sudah diatur dalam peraturan OJK tersebut, sekalipun sudah ada kesulitan membayar kredit sebelum adanya dampak COVID 19;

Menimbang, bahwa Terbanding II yang semula Tergugat II mendalilkan tidak mengetahui adanya sengketa antara Pembanding dengan Terbanding I mengenai tanah yang dilelang dan tidak mengetahui adanya pengumuman dari Pembanding dalam mass media, supaya tidak melakukan transaksi melalui lelang yang dilakukan Terbanding I dan Terbanding III;

Menimbang bahwa Pengadilan Tingkat Banding tidak dapat menerima dalil Terbanding II tersebut, karena apabila telah diumumkan melalui media cetak seperti koran yang beredar di seluruh wilayah Indonesia, masyarakat sudah dianggap mengetahui dan pengumannya dinyatakan sah dan seharusnya sudah mengetahui ketentuan yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan surat edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 dan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang intinya membeli tanah yang masih sengketa di Pengadilan dilarang dan jual belinya batal demi hukum ;

Menimbang bahwa Terbanding III yang semula Tergugat III menolak dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena tidak boleh menolak permohonan lelang, lelang sudah sesuai ketentuan undang-undang, lelang tidak boleh dibatalkan, debitur tidak boleh menggugat untuk membatalkan lelang sesuai peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK/06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang;

Menimbang bahwa Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan dalil Terbanding III tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Pembanding sudah mengumumkan melalui media cetak yaitu koran nasional rakyat merdeka dan media Indonesia, bantahan dan melarang untuk melakukan transaksi hak tanggungan, karena masih ada sengketa perdata gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat perkara Nomor 222/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, jual beli tanah yang masih dalam

Halaman 30 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sengketa harus dinyatakan batal demi hukum. Dengan demikian oleh karena tanah dan rumah yang akan dilelang masih ada sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta pusat, sudah seharusnya Tergugat III menghentikan dan menunda lelang sampai adanya putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut;

Menimbang bahwa sudah seharusnya Tergugat III dalam rangka kehati-hatian berdasarkan Pasal 41 ayat (4) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk melakukan koordinasi dengan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat bisa atau tidaknya dilaksanakan lelang yang dimohonkan Tergugat I, karena objek lelang masih sedang terjadi sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Faktanya Tergugat III tidak melakukan koordinasi, langsung melaksanakan lelang, sehingga merugikan Pengugat dan dikualifikasi terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa apabila dilakukan penafsiran lebih luas, Tergugat III Kepala Kantor Lelang tidak boleh membuat berita acara lelang yang menjadi dasar hukum beralihnya hak tanah yang dilelang karena masih ada sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Dalam Pasal 39 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus menolak membuat akte jika objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang bersengketa di Pengadilan. Karena risalah lelang dibuat Tergugat III Kepala Kantor Lelang, yang menjadi dasar hukum dilakukan peralihan hak atas tanah yang dilelang, sama statusnya risalah lelang tersebut dengan akta PPAT dalam jual beli tanah. Maka seharusnya Tergugat III Kepala Kantor Lelang, tidak membuat berita acara lelang yang menjadi dasar dilakukannya peralihan hak atas tanah kepada Pembeli lelang, yaitu Tergugat I dan II. Dengan demikian, beralasan hukum peralihan hak atas tanah hasil lelang kepada Tergugat I dan II dinyatakan tidak sah;

Menimbang bahwa Pembanding selaku debitur tidak boleh menggugat di pengadilan untuk membatalkan atau menunda lelang sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020 tentang peraturan pelaksanaan lelang, Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat, karena Negara Indonesia adalah negara hukum dan sesuai ketentuan Pasal 27 ayat (1) Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan semua warga negara mempunyai kesamaan dan kedudukan dihadapan hukum. Dengan demikian hak-hak Pemohon Banding harus diperhatikan dan harus dilindungi oleh hukum. Sudah seharusnya melindungi

Halaman 31 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

debitur untuk mempertahankan haknya yang dilanggar, paling tidak ditunda lelangnya sampai adanya putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Menimbang bahwa pendapat para ahli atau doktrin menyatakan harus mengutamakan keadilan daripada kepastian hukum. Keadilan adalah tujuan utama adanya hukum. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 tahun 2020 yang menentukan debitur tidak boleh membatalkan lelang sekalipun melalui gugatan di pengadilan bertentangan dengan Pasal 28D UUD 1945, dan sehingga cukup alasan untuk mengesampingkan peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 tahun 2020, supaya adanya keadilan bagi Pembanding selaku debitur yang berada di pihak yang tidak seimbang atau lemah, karena telah terikat dengan perjanjian yang telah dibuat sebelum adanya wabah COVID 19 dibanding kreditur yang berada diposisi yang kuat, karena pemberi modal dan mempunyai bukti adanya perjanjian yang dibuat sebelum adanya wabah COVID 19;

Menimbang bahwa oleh karena lelang dilaksanakan objek lelang masih di sengketakan di Pengadilan Negeri sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan surat edaran Mahkamah Agung RI nomor 4 tahun 2016, jual beli tanah yang masih dalam sengketa di pengadilan jual belinya batal demi hukum dan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, kantor pertanahan tidak boleh melakukan balik nama tanah yang masih dalam sengketa di pengadilan. Dengan demikian maka lelang tanah dan rumah hak tanggungan Sertifikat Hak Milik nomor 780 atas nama ANDY SOEWATDY terletak di Jalan Surabaya No. 46 Jakarta Pusat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4830 atas nama PT American Hamburger terletak di jalan Antara No. 27 Pasar baru Jakarta Pusat yang dilakukan Terbanding III harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa bukti Tergugat I, T1 sampai dengan T25 intinya terbukti ada perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Penggugat sejak tahun 2014 dengan jaminan hak tanggungan berupa tanah dan rumah yang telah disetujui bersama dan sah menurut hukum. Bukti T.I-26 dapat membuktikan Penggugat sudah mulai kesulitan membayar kredit pada Tergugat I, karena kondisi pasar lesu atau menurun. Bukti T27, T28, T29 keputusan Presiden tentang penetapan kedaruratan kesehatan masyarakat karena penyebaran COVID 19, dapat membuktikan telah terjadi kondisi kedaruratan yang dapat mendukung justru dalil Penggugat adanya kondisi darurat akibat penyebaran virus COVID 19.

Halaman 32 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bukti T30 sampai dengan T39 dapat membuktikan bahwa Penggugat sudah semakin terdampak wabah COVID 19 dan saling menawarkan antara Penggugat dengan Tergugat I solusi yang terbaik untuk menyelesaikan kredit, tapi tidak ada kesepakatan dan akhirnya dilakukan lelang, mulai dari proses lelang sampai hasil lelang hak tanggungan sesuai bukti T1.40-52;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan bukti T1 sampai dengan T11, dari bukti-bukti tersebut dapat membuktikan Tergugat II telah membeli hak tanggungan yang dilelang telah membayar dan telah menguasai sertifikat hak guna bangunan tanah yang dia beli;

Menimbang, bahwa Tergugat III mengajukan bukti T1A sampai dengan T11, dari bukti-bukti tersebut dapat membuktikan objek hak tanggungan, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4830/Pasar Baru dan Sertifikat Hak Milik Nomor 780 Menteng telah dilakukan lelang oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I dan telah dibuat risalah lelang. Sebelum dilelang telah dilakukan pengumuman lelang melalui surat kabar Harian Terbit tanggal 7 Juni 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Pengadilan Tingkat Banding berpendapat dalil-dalil sangkalan Para Terbanding yang semula Para Tergugat terhadap gugatan Pembanding tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding setelah meneliti dengan cermat bukti yang diajukan Pembanding, maupun diajukan para Terbanding, karena bukti-bukti yang berhubungan dengan dalil yang tidak disangkal dan bukti-bukti yang tidak ada relevansi dengan sangkalan atau pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan satu persatu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat dalil gugatan Pembanding yang semula Penggugat terbukti dan beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang bahwa karena gugatan Pembanding yang semula Penggugat dikabulkan maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 676/PDT.G/2021/PN.JKT.PST yang dimohonkan banding harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa Terbanding II tetap membeli tanah Hak tanggungan melalui lelang, sekalipun pemohon banding telah membuat pengumuman dikoran

Halaman 33 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

MEDIA INDONESIA hari Senin tanggal 14 Juni 2021, yaitu bantahan pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan, karena kedua objek jaminan kredit yang akan dilelang masih bersengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 222/PDT.G/2021/PN.JKT.PST sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan surat edaran Mahkamah Agung RI nomor 4 tahun 2016 jual beli tanah yang masih bersengketa di pengadilan, jual belinya batal demi hukum dan ketentuan pasal 27 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah kantor pertanahan dilarang melakukan pealihan hak atas tanah yang masih bersengketa di Pengadilan. Dengan demikian Termohon Banding II tetap membeli tanah hak tanggungan yang dilelang oleh Terbanding III yang tanahnya masih bersengketa, harus dikualifikasi pembeli yang tidak beritikad baik, tidak dilindungi hukum. Dengan demikian jual beli melalui melalui lelang tersebut dinyatakan batal;

Menimbang bahwa, tuntutan Pembanding sebagaimana tersebut dalam petitum ke 9 surat gugatannya, supaya Terbanding I dan Terbanding II yang membeli lelang tanah Hak tanggungan atau siapapun yang menguasai dua bidang tanah beserta bangunan di atasnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4830 atas nama Penggugat terletak di jalan Antara No. 27 Pasar baru Jakarta Pusat dan tanah beserta bangunan rumah di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 780 atas nama ANDY SOEWATDY terletak di Jalan Surabaya No. 46 Jakarta Pusat harus menyerahkan kepada Pembanding dan Turut Terbanding II orang yang paling berhak atas tanah dan rumah tersebut tidak dapat dikabulkan, karena pada waktu putusan ini diucapkan, Pembanding yang semula Penggugat, belum membayar hutang pokok pada Terbanding I yang semula Tergugat I. Apabila sudah membayar, berlakulah ketentuan peraturan perundang undangan yang mengatur hal tersebut;

Menimbang bahwa, tuntutan Pembanding supaya Para Terbanding dihukum membayar ganti rugi kerugian materil dan immaterial harus ditolak, karena Pembanding tidak membuat perincian dan tidak dapat membuktikan adanya kerugian tersebut;

Menimbang bahwa, tuntutan Pembanding supaya putusan ini dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukumnya tidak dapat dikabulkan, karena tidak memenuhi ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR;

Halaman 34 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tuntutan provisi dari Pembanding tidak dapat dikabulkan, karena tidak pemeriksaan ditingkat banding tidak ada relevansinya lagi mengabulkan tuntutan Provisi;

Menimbang, bahwa tuntutan Pembanding supaya dilaksanakan sita jaminan, tidak dapat dikabulkan, karena tidak ada bukti Terbanding akan memindah tangankan tanah hak tanggungan atau hartanya ( vide pasal 227 ayat (1) HIR;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding mengakui mempunyai hutang pokok kepada Terbanding I dan belum membayar, maka Pembanding diwajibkan membayar hutang pokok tersebut sebesar Rp 27.928.905.182,00 (dua puluh tujuh milyar sembilan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus lima ribu seratus delapan puluh dua rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan Tingkat Banding membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa dalam musyawarah majelis hakim , tidak dapat dicapai mufakat bulat karena Hakim Anggota II yaitu Istiningsih Rahayu berbeda pendapat ( *dissenting opinion* ) dengan pertimbangan seperti dibawah ini:

Menimbang bahwa dalam perkara *aquo* yang menjadi pokok persengketaan kedua belah pihak yang berperkara adalah adanya dalil dari Penggugat yang menyatakan bahwa para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehubungan dengan Tindakan Tergugat I melalui Tergugat III yang telah melaksanakan Lelang Eksekusi terhadap barang jaminan milik Penggugat dan Turut Tergugat II sehingga hal tersebut merugikan Penggugat, oleh karenanya menuntut agar para Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Lelang Hak Tanggungan barang agunan milik Penggugat dan Turut Tergugat II dinyatakan batal demi hukum/ tidak mempunyai kekuatan mengikat, sebaliknya Tergugat I,II dan III menyangkal dalil tersebut dengan menyatakan bahwa para Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Tindakan para Tergugat telah didasarkan pada ketentuan peraturan perundangan undangan yang berlaku;

Halaman 35 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap hal tersebut yang perlu dibuktikan adalah apakah benar para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya ;

Menimbang bahwa sebagaimana diketahui unsur unsur Perbuatan Melawan Hukum telah mengalami perkembangan dan diartikan secara luas, tidak hanya terbatas seperti yang tercantum dalam pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yaitu :1) Adanya suatu perbuatan; 2) Perbuatan tersebut Melawan Hukum; 3) Ada kesalahan; 4) Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan dan 5). Ada kerugian, melainkan juga termasuk salah satu dari perbuatan yaitu: Perbuatan yang Melanggar Hak subyektif orang lain, Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Pelaku, Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan Perbuatan yang bertentangan dengan kehati hatian atau melanggar kepentingan umum;

Menimbang bahwa dari posita gugatan Penggugat dihubungkan dengan surat jawaban Tergugat dan surat bukti P7, P8 / T1-1 s/d T1-12 yang diajukan dipersidangan, telah terbukti bahwa benar Pembanding semula Penggugat telah melakukan perjanjian kredit dengan Terbanding I semula Tergugat I dimana Pembanding selaku Debitur telah mendapatkan fasilitas kredit berupa fasilitas Kredit Lokal, Kredit Investasi I , Kredit Investasi II, Kredit Investasi III dan kredit Investasi IV dari Terbanding I / Tergugat I selaku Kreditur dengan plafon seluruhnya sebesar Rp 51.000.000.000,-( lima puluh satu milyar rupiah) berdasarkan perjanjian kredit Nomor 004/PLK/BLD/2014 tanggal 8 Januari 2014 yang beberapa kali diperbarui, terakhir dengan perubahan Perjanjian kredit Nomor 02971 tertanggal 31 Oktober 2019 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I, dimana atas pinjaman tersebut sebagai jaminannya adalah tanah milik dari Pembanding semula Penggugat Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 4830 seluas 327 m2 atas nama Penggugat PT.American Hamburger dan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 780/ Menteng luas 726 m2 tercatat milik Turut Tergugat II Andy Soewatdy sebagai personal garansi serta kedua Jaminan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan ( bukti TI-15 sampai dengan TI-25 );

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang ada terbukti pula bahwa Pembanding semula Penggugat sejak bulan Januari 2020 telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutangnya pada Terbanding I

Halaman 36 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

semula Tergugat I sehingga telah diberi peringatan sebanyak 3 (tiga) kali sesuai dengan surat bukti TI-30, TI-31 dan TI-32 yaitu peringatan Pertama tertanggal 30 April 2020, peringatan kedua tertanggal 4 Agustus 2020 dan peringatan ketiga tertanggal 30 September 2020, namun peringatan tersebut juga tetap tidak dipenuhi sehingga Tergugat I mengajukan Permohonan melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa atas permohonan tersebut Terbanding III telah menjadwalkan Lelang Hak Tanggungan pada tanggal 28 April 2021 hasilnya tidak laku terjual dan pelaksanaan Lelang berikutnya pada tanggal 14 Juni 2021 dan hasilnya obyek Hak Tanggungan berupa SGB No 4830/ Pasar Baru atas nama Penggugat PT. American Hamburger tersebut laku terjual Rp.3.170.000.000,- ( tiga milyar seratus tujuh puluh juta rupiah ) dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan pembelinya adalah Tergugat II Franscisee Calvino Gunawan sedangkan terhadap obyek Hak Tanggungan SHM No. 780/ Menteng atas nama Turut Tergugat II Andy Soewatdy laku terjual Rp.33.000.000.000 ( tiga puluh tiga milyar rupiah ) pembelinya adalah Tergugat I ( Bukti III-10 );

Menimbang bahwa pelaksanaan Lelang tersebut diajukan dan dilaksanakan Tergugat III dengan persyaratan sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 11 PMK No.213/PMK.06/2020 ( Bukti TIII-1a s/d TIII-8b) dan jadwal Lelang telah diumumkan dalam surat kabar Harian Terbit tanggal 7 Juni 2021 sehingga azas *publitas* telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dari rangkaian peristiwa hukum tersebut diatas tidak terlihat adanya perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III, Tindakan Tergugat I yang telah mengajukan permohonan Lelang Eksekusi kepada Tergugat III terhadap agunan milik Penggugat dan Turut Tergugat II yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan adalah merupakan Hak Tergugat yang diatur oleh peraturan perundang undangan karena Penggugat telah lalai / wanprestasi tidak membayar hutangnya pada Tergugat I dan mengenai proses penjualan melalui Lelang yang dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I melalui Tergugat III adalah merupakan kewenangan yang diberikan oleh pasal 6 Undang Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan

Halaman 37 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Menimbang bahwa dalil keberatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah membeli obyek Lelang padahal Penggugat telah membuat Bantahan pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan milik Penggugat dan Turut Tergugat II di berita harian Media Indonesia dan Rakyat Merdeka dan juga karena Obyek Lelang masih dalam sengketa keperdataan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Nomor 222/Pdt. G/2021/PN.Jkt.Pst antara Penggugat PT.American Hamburger melawan PT.Bank Central Asia,Tbk sebagai Tergugat I dan kawan kawan serta adanya keinginan dari Penggugat untuk menyelesaikan kredit pada Tergugat I, tidak dapat diterima oleh karena pembelian Obyek jaminan oleh Tergugat I selaku Bank melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan diperbolehkan sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 A Undang Undang Perbankan jo pasal 79 Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang yang pada pokoknya tidak melarang Bank Umum / Lembaga jasa Keuangan sebagai Kreditur untuk membeli agunannya dalam pelaksanaan Lelang dalam hal Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank;

Menimbang bahwa demikian juga tentang dalil Penggugat bahwa masih adanya gugatan Perdata No. 222/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst antar Penggugat PT. American Hamburger melawan PT.Bank Central Asia sebagai Tergugat I, tidak dapat membatalkan Eksekusi Lelang karena sesuai dengan pasal 27 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang , Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan bilamana ada gugatan dari pihak lain selain Debitur/ pemilik jaminan yang terkait dengan kepemilikan obyek yang akan dilelang, dengan demikian oleh karena gugatan diajukan oleh Penggugat sebagai Debitur kepada Tergugat I sebagai Kreditur maka Tindakan Tergugat I dan Tergugat III dapat dibenarkan dan tidak melanggar hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut Hakim Anggota II berpendapat bahwa oleh karena unsur unsur Perbuatan melawan hukum tidak terbukti dilakukan oleh Tergugat I,II dan III maka tuntutan Penggugat sebagaimana tersebut dalam petitum ke 4 (empat ) surat gugatannya

Halaman 38 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menuntut agar Tergugat I, II dan III dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum harus dinyatakan ditolak demikian juga tentang tuntutan Penggugat dalam petitum ke 8 (delapan) agar Pelaksanaan Lelang oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum adalah tidak beralasan dan oleh karenanya harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan pokok dari Penggugat telah ditolak maka tuntutan selebihnya karena merupakan rangkaian dari gugatan pokok tersebut harus dinyatakan ditolak pula;

Menimbang bahwa setelah diusahakan dengan sungguh sungguh dalam musyawarah Majelis Hakim untuk menghasilkan permufakatan bulat namun tidak tercapai maka dengan mengacu pada ketentuan pasal 14 Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, putusan diambil dengan suara terbanyak ( *mayoritas* ) yaitu pendapat dari Hakim Ketua dan Hakim Anggota I;

Menimbang, bahwa dalam perkara *aquo* oleh karena pihak Terbanding sebagai pihak yang kalah, maka dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat Banding ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan dan ketentuan dalam HIR, Undang undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya;

## M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 676/PDT.G/2021/PN JKT.PST tanggal 26 Oktober 2022 yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI :

### DALAM PROVISI

Menolak tuntutan provisi Pembanding;

### DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Terbanding I dan Terbanding III;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Pembanding untuk Sebagian;

Halaman 39 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Terbanding I, II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Pembanding tidak dapat membayar hutang pada waktu yang telah ditentukan karena keadaan tidak terduga (*force majeure*);
4. Menyatakan Pemohon Banding masih mempunyai kewajiban membayar hutang kepada Terbanding sebanyak Rp 27.928.905.182,00 (dua puluh tujuh milyar sembilan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus lima ribu seratus dua puluh delapan rupiah);
5. Menyatakan Terbanding I dan Terbanding II bukan pembeli lelang yang beritikad baik;
6. Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat lelang 2 (dua) bidang tanah dan bangunan rumah di atasnya hak tanggungan yang dilaksanakan Tergugat III tanggal 14 Juni 2021, termasuk akta risalah lelang tersebut tidak mengikat;
7. Menghukum Pembanding membayar hutang pada Terbanding I sebanyak Rp 27.928.905.182,00 (dua puluh tujuh milyar sembilan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus lima ribu seratus delapan puluh dua rupiah);
8. Menghukum Terbanding I, II dan III untuk membayar biaya perkara dalam Pengadilan Tingkat Banding sebesar Rp.150.000 (*seratus lima puluh ribu rupiah*);
9. Menghukum Turut Terbanding I dan II untuk mentaati isi putusan ini;
10. Menolak gugatan Pembanding selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Kamis tanggal 10 Agustus 2023 Oleh kami DR. H. YAHYA SYAM, S.H., M.H., selaku Ketua Majelis, YONISMAN, S.H., M.H., dan ISTININGSIH RAHAYU, S.H., M.HUM., masing-masing selaku Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat banding, putusan mana pada hari Jumat tanggal 18 Agustus 2023 diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh kedua Hakim Anggota tersebut diatas dan dibantu oleh FAJAR SONNY SUKMONO, S.H., M.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya.

Hakim - Hakim Anggota;

Hakim Ketua;

Halaman 40 dari 41 halaman Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI



YONISMAN, S.H., M.H.-

DR. H. YAHYA SYAM, S.H., M.H.-

ISTININGSIH RAHAYU, S.H., M.HUM.-

Panitera Pengganti;

FAJAR SONNY SUKMONO, S.H., M.H.-

Perincian biaya:

1. Meterai.....Rp. 10.000,00
2. Redaksi..... Rp..10.000,00
3. Biaya Proses ..... Rp 130.000,00
4. Jumlah ..... Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)