



PUTUSAN

Nomor 122/Pdt.G/2024/PN Jmr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jember yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT Tirtamas Lestari, berkedudukan di Rukan CBD Blok N No. 12 Jl. Green Lake City Boulevard Kota Tangerang, Banten, 15148, Cipondoh, Cipondoh, Kota Tangerang, Banten yang di wakili oleh Huda Harsono selaku Direktur PT Tirtamas Lestari berdasarkan Akta (Perubahan) Nomor 6 tertanggal 08 Maret 2024, selanjutnya di sebut sebagai.....**Penggugat;**

dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FRENGKI HUTAURUK, S.H.**, Advokat/Penasihat Hukum pada "SAHARUN LAW FIRM" yang berkantor di The Mansion Office Fontana, Lantai 17 Unit BP-17 B2, Jakarta Utara, selanjutnya di sebut sebagai.....**Kuasa Penggugat;**

Lawan:

- Hansen**, bertempat tinggal di Jalan Layar Permai III No. 2 B PIK RT. 010 RW. 007, kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, Kapuk Muara, Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, DKI Jakarta , selanjutnya di sebut sebagai.....**Tergugat I;** dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ALFRYAN YUNANTIKO, S.H.** dkk, Para Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum **Law Offices Mandiro Wibowo (MW) & Partners** yang beralamat di Gedung Graha Pena Jawa Pos, Lantai 5, Unit 505, Jalan Raya Kebayoran Lama No. 12, Jakarta Selatan, selanjutnya di sebut sebagai.....**Kuasa Tergugat I;**
- Christian Salim**, bertempat tinggal di Jalan Batu Jajar No. 25A, RT. 003 RW. 001 Kelurahan Kebon Pala Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, DKI Jakarta, selanjutnya di sebut sebagai.....**Tergugat II;**
- Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kabupaten Jember**, dalam hal ini di wakili oleh Wahyu Nendro dkk, Para Pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kabupaten Jember yang beralamat di Jl. Slamet Riyadi Nomor 344A,

Halaman 1 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN Jmr



Jember, selanjutnya di sebut sebagai.....**Tergugat III;**

4. PT Kencana Abadi, yang di wakili oleh Tanto Hariyadi selaku Direktur pada PT Kencana Abadi, beralamat di Jl. Raya Bogor KM. 39 Kelurahan Pabuaran Mekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, selanjutnya di sebut sebagai.....**Turut Tergugat;**

dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MUHAMMAD ARIFUDIN, S.H., M.H., dkk**, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Arifudin & Susanto Partnership (ASP Law Firm), yang beralamat kantor di The H Tower, 15th Floor, Suite 15F, Jalan H.R. Rasuna Said Kav. 20, Karet Kuningan, Setiabudi, Jakarta Selatan, selanjutnya di sebut sebagai.....**Kuasa Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 07 Oktober 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 14 Oktober 2024 dalam Register Nomor 122/Pdt.G/2024/PN Jmr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

YURISDIKSI PENGADILAN NEGERI JEMBER

- Bahwa objek perkara yang telah di eksekusi telah dilakukan lelang Kepala KPKNL Jember, beralamat di Jl. Slamet Riyadi No. 344 A Jember, dengan ini disebut sebagai Tergugat III yang yurisdiksinya berada pada Pengadilan Negeri Jember. maka sudah tepatlah bila gugatan aquo diajukan dan didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

I. Dalam Pokok Perkara

- Bahwa, Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna bangunan nomor 1436/Klatak, yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Banyuwangi, Kecamatan Kaliputro, Kelurahan Klatak, dengan luas lebih kurang 12.785M2, surat ukur tertanggal 22-02-2006 Nomor 00022/2006. Penerbitan sertipikat tertanggal 03-03-2006 yang terdaftar atas nama PT. Tirtamas Lestari yang berkedudukan di Jakarta Selatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat telah menerima surat dari Kantor Hukum Arifudin & Susanto Partnership selaku kuasa hukum Tergugat IV dengan nomor surat 001/ASP.KAJ/IX/2023 perihal 1. Pemberitahuan hasil lelang hak tanggungan atas pabrik PT. Tirtamas Lestari di KPKNL Jember, 2. Permintaan pengosongan pabrik PT. Tirtamas Lestari, surat tertanggal 12 September 2023;
- Bahwa didalam surat tersebut sebagaimana disebutkan pada poin 1 memberitahukan bahwa tanggal 04 September 2023 telah dilaksanakan eksekusi hak tanggungan atas aset berupa tanah dan bangunan yang terletak di jalan argopuro No. 72, Kel. Klatak, Kec. Kalipuro, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur (dikenal dengan nama pabrik air minum dalam kemasan PT. Tirtamas Lestari) berdasarkan hak guna bangunan nomor 01436 luas 12.785M² atas nama PT. Tirtamas Lestari melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember selaku Tergugat III;
- Bahwa berdasarkan surat tersebut, Penggugat keberatan atas pelaksanaan lelang yang dimaksud, sebab Penggugat tidak pernah mendapatkan pemberitahuan tentang lelang yang telah diselenggarakan oleh Tergugat III, baik secara tertulis maupun secara lisan.
- Bahwa Pengumuman lelang merupakan suatu kewajiban yang diisyaratkan pada 30 Mei 2006 di dalam pasal 18 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pengumuman tersebut adalah kewajiban yang dibebankan kepada Tergugat III selaku penyelenggara negara sehingga apabila pengumuman tidak dilaksanakan maka proses pelaksanaan lelang batal demi hukum.
- Bahwa, pada tanggal 26 Juni 2020 Penggugat selaku penjamin hutang Tergugat II kepada Tergugat I sebagai pemberi hutang sebagaimana tertuang dalam Akta Pengakuan Hutang nomor 18 Tanggal 26 Juni 2020, dengan nilai pinjaman sebesar Rp. Rp. 11.188.397.000 (sebelas miliar seratus delapan puluh delapan juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) dan dalam akta tersebut diterangkan bahwa Penggugat telah memberikan kuasa membebaskan hak tanggungan kepada Tergugat I dengan surat

Halaman 3 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN Jmr

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

kuasa membebaskan hak tanggungan tertanggal 29-06-2020 dengan nomor 22, yang dibuat dihadapan saya, notaris yang selanjutnya akan dibuatkan akta pemberian hak tanggungan secara tersendiri yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Banyuwangi, dengan nilai pembebanan total hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebesar Rp. 11.188.397.000,- (sebelas miliar seratus delapan puluh delapan juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah), namun hingga dengan saat ini Penggugat tidak pernah mengetahui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dimaksud, tidak diketahui oleh Penggugat sebab tidak adanya pemberitahuan dan/atau diberikan salinannya, yang menurut hukum merupakan hak Penggugat. Perbuatan Tergugat I tersebut merupakan pelanggaran atas hukum yang berlaku di Indonesia yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik materiil maupun imateriil;

- Bahwa, perbuatan Tergugat I sebagaimana dimaksud pada angka 6 gugatan ini terhadap Penggugat merupakan perbuatan melanggar hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata;

- Bahwa Penggugat selaku Direktur Utama pada PT. Tirtamas Lestari seyogianya apabila PT. Tiara Global Propertindo tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada Hansen, selaku kreditur Hansen sepatutnya memberikan peringatan kepada Penggugat akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan dan langsung melakukan pelelangan melalui Tergugat III;

- Bahwa dalam pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud dalam surat pemberitahuan pada poin 2 gugatan ini, Tergugat III selaku pelaksana lelang yang terlaksana pada tanggal 4 September 2023 atas aset milik Penggugat juga tidak memberitahukan atau mengumumkan akan dilakukannya lelang tersebut baik di media cetak atau media elektronik ataupun di dalam website resmi KPKNL Jember, sehingga Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap ketentuan pasal 18 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karena itu pelaksanaan lelang tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum.

Halaman 4 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas terlaksananya lelang sebagaimana dimaksud dalam angka 2 gugatan ini, Penggugat telah mengalami kerugian materiil yang diderita akibat tidak transparannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat yaitu Kerugian materiil sebesar Rp. 11.188.397.000,- (sebelas miliar seratus delapan puluh delapan juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) senilai pinjaman Tergugat II yang telah diproses lelang oleh Tergugat III;
- Bahwa apabila Lelang sebagaimana dimaksud dalam angka 2 tetap dilaksanakan, selain kerugian sebagaimana disebutkan dalam angka 10, Penggugat yaitu PT. Tirtamas Lestari sebagai Perusahaan yang bergerak dibidang air minum juga telah mengalami kerugian kehilangan bidang usaha utama dan yang terkait dengan pelaporan Pajak ke Negara atas terjualnya aset tersebut melalui lelang yang tidak diketahui oleh Penggugat.
- Bahwa perlu Penggugat sampaikan bahwa valuasi dan nilai dari tanah dan bangunan yang telah terlelang tersebut melebihi nilai dari jumlah hutang Tergugat II kepada Tergugat I, oleh karena hal tersebut sangat tidak wajar apabila Tergugat I dan Tergugat III melakukan lelang atas aset tersebut, terlebih lagi pelaksanaan lelang dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Penggugat selaku Penjamin hutang dan Pemilik aset tersebut.
- Bahwa, oleh karena pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL Jember pada tanggal 4 September 2023 yang dimenangkan oleh Tergugat IV yang dilakukan dengan cara melawan hukum, yaitu pelaksanaan lelang dilakukan dengan melanggar ketentuan pasal 18 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karena itu pelaksanaan lelang tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum dan wajib dikembalikan seperti keadaan semula.

II. DALAM PROVISI

- Bahwa untuk mencegah hal-hal yang dapat merugikan secara materiil terhadap Penggugat, dan untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan pengadilan terhadap perkara ini nantinya, maka beralasan menurut hukum jika aset Jaminan yang saat ini dalam penguasaan Tergugat IV yang telah dilelang oleh Tergugat III Atas

Halaman 5 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang-hutang Tergugat II atas terhadap Tergugat I atas kekayaan/harta Penggugat, yaitu terhadap aset sebagai berikut :

“Sertipikat Hak Guna bangunan nomor 1436/Klatak, yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Banyuwangi, Kecamatan Kaliputro, Kelurahan Klatak, dengan luas lebih kurang 12.785M2, surat ukur tertanggal 22-02-2006 Nomor 00022/2006. Penerbitan sertipikat tertanggal 03-03-2006 yang terdaftar atas nama PT. Tirtamas Lestari yang berkedudukan di Jakarta Selatan”

Untuk diletakkan dibawah sita jaminan (conservatoir beslag), dan Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memerintahkan penyitaan terhadap harta kekayaan Penggugat tersebut, dan Memerintahkan Tergugat IV menyerahkan Objek lelang yaitu Sertipikat sebidang Tanah dan Bangunan Hak Guna Bangunan Nomor 1436/Kel. Klatak, Surat Ukur tanggal 22 Februari 2006, No. 00022/2006 seluas 12.785 m2 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.37.21.02.05149, yang terletak di Kelurahan Klatak, Kecamatan Kalipuro, Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur

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

I. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat mempunyai hak atas sebidang Tanah dan Bangunan Hak Guna Bangunan Nomor 1436/Kel. Klatak, Surat Ukur tanggal 22 Februari 2006, No. 00022/2006 seluas 12.785 m2 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.37.21.02.05149, yang terletak di Kelurahan Klatak, Kecamatan Kalipuro, Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak memberitahukan pendaftaran Akta Pembuatan Hak Tanggungan kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan perbuatan Tergugat III yang tidak melaksanakan ketentuan di dalam pasal 18 Peraturan Menteri Keuangan Nomor

Halaman 6 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang atas pelelangan aset sebidang Tanah dan Bangunan Hak Guna Bangunan Nomor 1436/Kel. Klatak, Surat Ukur tanggal 22 Februari 2006, No. 00022/2006 seluas 12.785 m² dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.37.21.02.05149, yang terletak di Kelurahan Klatak, Kecamatan Kalipuro, Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum oleh karena itu pelaksanaan lelang tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum dan wajib dikembalikan seperti keadaan semula;

5. Menghukum Tergugat IV untuk mengembalikan kepada Penggugat Sertipikat Hak Guna bangunan Nomor 1436/Klatak yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Banyuwangi, Kecamatan Kalipuro, Kelurahan Klatak seluas lebih kurang 12.785M².

6. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat.

7. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;

II. Dalam Provisi

1. Menyatakan sah sita terhadap aset sebidang Tanah dan Bangunan Hak Guna Bangunan Nomor 1436/Kel. Klatak, Surat Ukur tanggal 22 Februari 2006, No. 00022/2006 seluas 12.785 m² dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.37.21.02.05149, yang terletak di Kelurahan Klatak, Kecamatan Kalipuro, Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur dari Penguasaan

SUBSIDIER

Atau majelis hakim yang memeriksa perkara ini dapat memberikan putusan yang lain yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat tidak hadir meskipun telah dipanggil dengan patut berdasarkan risalah panggilan yang dibuat oleh Nurlia Wardatun Nafisah, S.H., Jurusita pada Pengadilan Negeri Jember Nomor 122/Pdt.G/2024/PN Jmr tanggal 16 Oktober 2024 dan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN Jmr tanggal 31 Oktober 2024 melalui surat tercatat sesuai dengan PERMA Nomor 7 tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik yang dibacakan di

Halaman 7 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan, sedangkan Tergugat I, III dan Turut Tergugat hadir menghadap di persidangan namun Tergugat II tidak hadir menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak datangnya Penggugat disebabkan tanpa alasan yang sah, sehingga gugatan itu harus dinyatakan gugur;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan gugur maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 124 HIR/148 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat gugur ;
2. Membebaskan kepada Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 442.000,- (empat ratus empat puluh dua ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, pada hari Rabu, tanggal 20 November 2024, oleh kami, Amran S. Herman, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Aryo Widiatmoko, S.H. dan I Gusti Ngurah Taruna W, S.H., M.H.. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jember Nomor 122/Pdt.G/2024/PN Jmr tanggal 14 Oktober 2024, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sahwar, S.H., M.H., Panitera Pengganti, tanpa di hadir Tergugat II dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Aryo Widiatmoko, S.H.

Amran S. Herman, S.H.,M.H.

Ttd

I Gusti Ngurah Taruna W, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Halaman 8 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN Jmr

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)



Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp150.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp50.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp192.000,00;
anggilan	:	
6.....M	:	Rp10.000,00;
aterai	:	
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp442.000,00;

(empat ratus empat puluh dua ribu)