



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 1141/PDT/2024/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

PT. SARANA TOOLINDO PERKASA, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat "PT. Sarana Toolindo Perkasa" No. 6 tertanggal 5 Maret 2019 dan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03.0153201 tertanggal 18 Maret 2019, beralamat di Jalan Pasar Baru Timur Dalam No. 6, RT/RW 010/004, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, yang dalam hal ini diwakili oleh Daniel Suhendra dalam kedudukannya selaku Direktur PT. Sarana Toolindo Perkasa, dalam hal ini telah memberikan kuasanya kepada Adjie Sudarmadji, S.H., M.Hum., Bintang Sudarmadji, S.H., M.H., Kenny Reynaldi Indrajaya, S.H., M.H., dan Moch. Taufiq Tantowi, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum SUDARMADJI & Co Law Firm, beralamat di Indonesia Stock Exchange Building 17th Floor Jalan Jend. Sudirman Kav. 52-53 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 292/SKK/SNC/VII/2024 tertanggal 24 Juli 2024, selanjutnya disebut **Pembanding** semula **Penggugat**;

Lawan :

PT. BANK INDEX SELINDO, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Pusat dan berkantor Pusat di Plaza Bank Index Lantai 8, Jalan M.H. Thamrin Nomor

Halaman 1 dari 16 halaman Putusan Nomor 1141/PDT/2024/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

57, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Jusuf Lukito dan Lie Phing dalam jabatannya masing-masing selaku Direktur PT. Bank Index Selindo, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Arnold Hasiholan Tambun, Deni Mulyana, Alex Leonard Simanjuntak, S.H., Yoseph Hendrikus Fernandez, Ir. Kasidi Silalahi dan Kuwat Widodo, selaku Para Karyawan yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Index Selindo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 101/SKT-DIR/BIS/X/2023 tanggal 16 Oktober 2023, selanjutnya disebut **Terbanding** semula **Tergugat**;

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN) cq. KANTOR WILAYAH DJKN DKI JAKARTA cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA V, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun Nomor 10 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Mahmudsyah dalam jabatannya selaku Kepala Kanwil DJKN DKI Jakarta untuk bertindak atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Didik Hariyanto, S.H., M.M., Partolo, S.E., M.M., Setiawan Suryowidodo, S.H., M.H., Rizal Alpiani, S.H., Ivan Tauriesanto, S.E., Sip., Ratnasari, S.E., M.M., Siti Fatma Nurhayati, S.H., Rinto Arizandi Saputro, S.H., Havivi Natapura, A.Md., dan Abdi Dharma Putra A.P, kesemuanya adalah Warga Negara Indonesia, untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta cq. Kantor Pelayanan

Halaman 2 dari 16 halaman Putusan Nomor 1141/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun Nomor 10 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU- 57/WKN.07/2023 tertanggal 10 Oktober 2023, selanjutnya disebut **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 1141/PDT/2024/PT DKI tanggal 28 Agustus 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 1141/PDT/2024/PT DKI tanggal 28 Agustus 2024 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Surat Penetapan Majelis Hakim Nomor 1141/PDT/2024/PT DKI tanggal 28 Agustus 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;
4. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 645/Pdt.G/2023/PN Jkt Pst tanggal 24 Juli 2024 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp308.000,00 (tiga ratus delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut, Penggugat melalui Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2024 telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Online Nomor 161/Srt.Pdt.Bdg/2024/PN Jkt Pst Jo. Nomor 645/Pdt.G/2023/PN Jkt Pst tanggal 24 Juli 2024 yang dibuat oleh

Halaman 3 dari 16 halaman Putusan Nomor 1141/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan permohonan banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 5 Agustus 2024 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 2 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut, Pembanding semula Penggugat tanggal 1 Agustus 2024 telah mengajukan memori banding dan memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Tergugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 5 Agustus 2024;

Menimbang, Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) kepada Pembanding semula Penggugat dan kepada Terbanding semula Tergugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 12 Agustus 2024;

Menimbang dan membaca surat-surat lain yang berkaitan dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini tentang permohonan banding telah diberitahukan kepada 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 memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

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

- Bahwa dengan ini, PEMBANDING / PENGGUGAT menolak dengan tegas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Kelas 1A Khusus Perkara No. : 645/Pdt.G/2023/PN.JKT.PST, tertanggal 24 Juli 2024;
- Bahwa Putusan yang dikeluarkan tersebut memiliki pertimbangan hukum yang tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum serta tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, sehingga tidak mencerminkan rasa keadilan, kepastian hukum dan kepatutan, oleh karenanya Putusan tersebut patut dibatalkan dan/atau ditolak, atau setidaknya diperbaiki dan/atau

Halaman 4 dari 16 halaman Putusan Nomor 1141/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diubah oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam Tingkat Banding;

- Bahwa di dalam Pertimbangan Hakim dalam Putusan tersebut, Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut sama sekali tidak mempertimbangkan, memperhatikan dan memperhitungkan seluruh fakta-fakta dan bukti-bukti yang diajukan oleh PEMBANDING / PENGGUGAT;
- Bahwa perlu PEMBANDING / PENGGUGAT sampaikan kembali tujuan dilibatkannya TURUT TERBANDING / TURUT TERGUGAT sebagai Pihak dalam Gugatan ini adalah karena TURUT TERBANDING / TURUT TERGUGAT berperan sebagai pelaksana dari salah satu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERBANDING / TERGUGAT, yang mana merupakan Pihak Terkait di dalam permasalahan Gugatan Aquo, maka PEMBANDING / PENGGUGAT menganggap perlu untuk melibatkan TURUT TERBANDING / TURUT TERGUGAT sebagai pihak dalam Gugatan;
- Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, PEMBANDING / PENGGUGAT memohon kepada *Judex Factie* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta cq Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding dan Memori Banding dari PEMBANDING/PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 645/Pdt.G/2023/PN.JKT.PST tertanggal 24 Juli 2024 untuk seluruhnya;
3. Menghukum TERBANDING / TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

MENGADILI SENDIRI

DALA M EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi TURUT TERBANDING / TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PEMBANDING / PENGGUGAT dapat diterima.

DALA M PROVISI

1. Menyatakan TERBANDING / TERGUGAT tidak memiliki dasar hukum untuk dapat melakukan lelang atas aset jaminan milik PEMBANDING /

Halaman 5 dari 16 halaman Putusan Nomor 1141/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT yang terletak di:

- a. Sebidang tanah seluas 1.397 m² berikut bangunannya yang terletak di Jalan Bisma Raya

/ Jalan Indo Karya 1 Blok B Kav. No. 2, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara. Berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2301/Papanggo, terdaftar atas nama Ny. Thio Lin Nio;

- b. Sebidang tanah seluas 59 m² berikut bangunannya terletak di Jalan Pangeran Jayakarta No. 66 Blok B/12-B, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat. Berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4000/Mangga Dua Selatan, terdaftar atas nama Daniel Suhendra.

2. Memerintahkan TERBANDING / TERGUGAT agar tidak melakukan lelang atas aset jaminan milik PEMBANDING / PENGUGAT yang terletak di:

- a. Sebidang tanah seluas 1.397 m² berikut bangunannya yang terletak di Jalan Bisma Raya/ Jalan Indo Karya 1 Blok B Kav. No. 2, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara. Berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2301/Papanggo, terdaftar atas nama Ny. Thio Lin Nio;

- b. Sebidang tanah seluas 59 m² berikut bangunannya terletak di Jalan Pangeran Jayakarta No. 66 Blok B/12-B, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat. Berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4000/Mangga Dua Selatan, terdaftar atas nama Daniel Suhendra.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PEMBANDING / PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PEMBANDING / PENGUGAT adalah pihak yang memiliki itikad baik dalam menyelesaikan Fasilitas Kredit milik PEMBANDING / PENGUGAT kepada TERBANDING / TERGUGAT;
3. Menyatakan TERBANDING / TERGUGAT tidak memiliki hak untuk melakukan lelang eksekusi atas jaminan yang terletak di:
 - 3.1. Sebidang tanah seluas 1.397 m² berikut bangunannya yang

Halaman 6 dari 16 halaman Putusan Nomor 1141/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Bisma Raya/ Jalan Indo Karya 1 Blok B Kav. No. 2, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara. Berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2301/Papanggo, terdaftar atas nama Ny. Thio Lin Nio;

3.2. Sebidang tanah seluas 59 m2 berikut bangunannya terletak di Jalan Pangeran Jayakarta No. 66 Blok B/12-B, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat. Berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4000/Mangga Dua Selatan, terdaftar atas nama Daniel Suhendra.

4. Menyatakan TERBANDING / TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak tunduk kepada Putusan No. 690/Pdt.G/2022/PN.JKT.PST yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Kelas 1 A Khusus pada tanggal 24 Mei 2023 dan justru melakukan lelang aset jaminan milik PEMBANDING / PENGGUGAT dengan limit lelang di bawah Nilai Wajar;

5. Menyatakan TERBANDING / TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam melakukan lelang aset jaminan milik PEMBANDING / PENGGUGAT dengan limit lelang di bawah Nilai Wajar, atas jaminan yang terletak di:

5.1. Sebidang tanah seluas 1.397 m2 berikut bangunannya yang terletak di Jalan Bisma Raya/ Jalan Indo Karya 1 Blok B Kav. No. 2, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara. Berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2301/Papanggo, terdaftar atas nama Ny. Thio Lin Nio;

5.2. Sebidang tanah seluas 59 m2 berikut bangunannya terletak di Jalan Pangeran Jayakarta No. 66 Blok B/12-B, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat. Berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4000/Mangga Dua Selatan, terdaftar atas nama Daniel Suhendra.

6. Menyatakan sah dan berharga kerugian yang diderita PEMBANDING / PENGGUGAT akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERBANDING / TERGUGAT sebesar Rp. 119. 298. 000. 000 (seratus sembilan belas milyar dua ratus sembilan puluh delapan juta rupiah),

Halaman 7 dari 16 halaman Putusan Nomor 1141/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut: yang dapat PEMBANDING / PENGGUGAT jabarkan sebagai

6.1. Kerugian Materiil sebesar Rp. 19.298.000.000 (sembilan belas milyar dua ratus sembilan puluh delapan juta rupiah) yang apabila dapat PEMBANDING / PENGGUGAT jabarkan merupakan:

1. Kerugian yang diderita oleh PEMBANDING / PENGGUGAT akibat dilakukannya pengumuman lelang melalui TURUT TERBANDING / TURUT TERGUGAT YANG SANGAT MEMPENGARUHI NILAI TAWAR aset-aset milik PEMBANDING / PENGGUGAT. Hal ini mengakibatkan nilai tawar mengikuti nilai limit lelang sesuai lelang yang diumumkan oleh TERBANDING / TERGUGAT yang akan dilakukan melalui TURUT TERBANDING / TURUT TERGUGAT.
2. Kerugian yang diderita oleh PEMBANDING / PENGGUGAT berdasarkan selisih dari jumlah harga aset milik PEMBANDING / PENGGUGAT yang akan hilang apabila dilakukan pelelangan oleh TERBANDING / TERGUGAT melalui TURUT TERBANDING / TURUT TERGUGAT dengan penetapan harga lelang yang jauh dibawah Nilai Wajar, yaitu:

1. Nilai Wajar atas aset milik PEMBANDING / PENGGUGAT berdasarkan Laporan Penilaian Properti PT. Sarana Toolindo Perkasa, yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik Latief, Hanif dan Rekan pada tahun 2023, atas 1(satu) bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2301/Kelurahan Papanggo, seluas 1.397 m2 dan terdaftar atas nama Nyonya Janda THIO LIN NIO, berikut bangunan Gudang dan segala sesuatu di atasnya, yang terletak di Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Kotamadya Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal dengan Jalan Bisma Raya/Indo Karya 1 Blok B Kav.No.2 dan atas 1 (satu) bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 4000/Kelurahan Mangga Dua Selatan, seluas 59 m2 dan terdaftar atas nama DANIEL SUHENDRA, berikut bangunan Ruko dan segala sesuatu di atasnya, yang terletak di Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah

Halaman 8 dari 16 halaman Putusan Nomor 1141/PDT/2024/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

Besar, Kotamadya Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal dengan Jalan Pangeran Jayakarta No. 66 Blok B-12-B yang apabila dijumlahkan bernilai Rp. 40.748.000.000 (empat puluh milyar tujuh ratus empat puluh delapan juta rupiah);

2. Nilai Limit Lelang yang ditetapkan atas Lelang yang dilaksanakan oleh TERBANDING / TERGUGAT melalui TURUT TERBANDING / TURUT TERGUGAT atas 1 (satu) bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2301/Kelurahan Papanggo, seluas 1.397 m² dan terdaftar atas nama Nyonya Janda THIO LIN NIO, berikut bangunan Gudang dan segala sesuatu di atasnya, yang terletak di Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Kotamadya Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal dengan Jalan Bisma Raya/Indo Karya 1 Blok B Kav.No.2 dan atas 1 (satu) bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 4000/Kelurahan Mangga Dua Selatan, seluas 59 m² dan terdaftar atas nama DANIEL SUHENDRA, berikut bangunan Ruko dan segala sesuatu di atasnya, yang terletak di Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal dengan Jalan Pangeran Jayakarta No. 66 Blok B-12-B yang apabila dijumlahkan Rp. 21.450.000.000 (dua puluh satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah);
3. Selisih antara Nilai Wajar dan Penetapan Nilai Limit Lelang yang merupakan kerugian dari PEMBANDING / PENGGUGAT sebesar Rp. 19.298.000.000 (sembilan belas milyar dua ratus sembilan puluh delapan juta rupiah).

- 6.2. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 100.000.000.000 (seratus milyar rupiah) yang merupakan beban pikiran secara psikologis dan mental yang diderita oleh PEMBANDING / PENGGUGAT sehingga berpengaruh terhadap bisnis PEMBANDING/PENGGUGAT yang juga

Halaman 9 dari 16 halaman Putusan Nomor 1141/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terganggu dengan adanya permasalahan hukum ini.

7. Menghukum dan memerintahkan TERBANDING / TERGUGAT untuk mengganti kerugian yang diderita oleh PEMBANDING/PENGGUGAT akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERBANDING/TERGUGAT sebesar Rp. 119. 298. 000. 000 (seratus sembilan belas milyar dua ratus sembilan puluh delapan juta rupiah), yang dapat PEMBANDING /PENGGUGAT jabarkan sebagai berikut:

- 7.1. Kerugian Materil sebesar Rp. 19.298.000.000 (sembilan belas milyar dua ratus sembilan puluh delapan juta rupiah) yang apabila dapat PEMBANDING /PENGGUGAT jabarkan merupakan:

1. Kerugian yang diderita oleh PEMBANDING / PENGGUGAT akibat dilakukannya pengumuman lelang melalui TURUT TERBANDING / TURUT TERGUGAT YANG SANGAT MEMPENGARUHI NILAI TAWAR aset-aset milik PEMBANDING / PENGGUGAT. Hal ini mengakibatkan nilai tawar mengikuti nilai limit lelang sesuai lelang yang diumumkan oleh TERBANDING / TERGUGAT yang akan dilakukan melalui TURUT TERBANDING / TURUT TERGUGAT.
2. Kerugian yang diderita oleh PEMBANDING / PENGGUGAT berdasarkan selisih dari jumlah harga aset milik PEMBANDING / PENGGUGAT yang akan hilang apabila dilakukan pelelangan oleh TERBANDING / TERGUGAT melalui TURUT TERBANDING / TURUT TERGUGAT dengan penetapan harga lelang yang jauh dibawah Nilai Wajar, yaitu:
 1. Nilai Wajar atas aset milik PEMBANDING / PENGGUGAT berdasarkan Laporan Penilaian Properti PT. Sarana Toolindo Perkasa, yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik Latief, Hanif dan Rekan pada tahun 2023, atas 1 (satu) bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2301/Kelurahan Papanggo, seluas 1.397 m2 dan terdaftar atas nama Nyonya Janda THIO LIN NIO, berikut bangunan Gudang dan segala sesuatu di atasnya, yang terletak di Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Kotamadya Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal dengan

Halaman 10 dari 16 halaman Putusan Nomor 1141/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Bisma Raya/Indo Karya 1 Blok B Kav.No.2 dan atas 1 (satu) bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 4000/Kelurahan Mangga Dua Selatan, seluas 59 m2 dan terdaftar atas nama DANIEL SUHENDRA, berikut bangunan Ruko dan segala sesuatu di atasnya, yang terletak di Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal dengan Jalan Pangeran Jayakarta No. 66 Blok B-12-B yang apabila dijumlahkan bernilai Rp. 40.748.000.000 (empat puluh milyar tujuh ratus empat puluh delapan juta rupiah);

2. Nilai Limit Lelang yang ditetapkan atas Lelang yang dilaksanakan oleh TERBANDING/TERGUGAT melalui TURUT TERBANDING / TURUT TERGUGAT atas 1 (satu) bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2301/Kelurahan Papanggo, seluas 1.397 m2 dan terdaftar atas nama Nyonya Janda THIO LIN NIO, berikut bangunan Gudang dan segala sesuatu di atasnya, yang terletak di Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Kotamadya Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal dengan Jalan Bisma Raya/Indo Karya 1 Blok B Kav.No.2 dan atas 1 (satu) bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 4000/Kelurahan Mangga Dua Selatan, seluas 59 m2 dan terdaftar atas nama DANIEL SUHENDRA, berikut bangunan Ruko dan segala sesuatu di atasnya, yang terletak di Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal dengan Jalan Pangeran Jayakarta No. 66 Blok B-12-B yang apabila dijumlahkan Rp. 21.450.000.000 (dua puluh satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah);
3. Selisih antara Nilai Wajar dan Penetapan Nilai Limit Lelang yang merupakan kerugian dari PEMBANDING / PENGGUGAT sebesar Rp. 19.298.000.000 (sembilan belas milyar dua ratus

Halaman 11 dari 16 halaman Putusan Nomor 1141/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan puluh delapan juta rupiah).

- 7.2. Kerugian Immaterill sebesar Rp. 100.000.000.000 (seratus milyar rupiah) yang merupakan beban pikiran secara psikologis dan mental yang diderita oleh PEMBANDING/PENGUGAT sehingga berpengaruh terhadap bisnis PEMBANDING/PENGUGAT yang juga terganggu dengan adanya permasalahan hukum ini.
8. Menghukum TERBANDING/TERGUGAT dan TURUT TERBANDING/ TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan dalam Perkara ini;
9. Memutuskan Perkara ini putusannya dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding dan kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
10. Menghukum TERBANDING / TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk memori banding selengkapnya terlampir dalam berkas ini, untuk mempersingkat putusan ini harap dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari, meneliti, dan mencermati dengan seksama keseluruhan berkas perkara yang terdiri dari surat gugatan, jawaban, berita acara persidangan, alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 645/Pdt.G/2023/PN Jkt Pst tanggal 24 Juli 2024, memori banding tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempunyai pertimbangan tersendiri dan tidak sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan eksepsi dengan berdasarkan bukti TT-1 dan bukti TT-3; di mana Tergugat dalam mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat yang objeknya jaminan milik Penggugat dengan surat Nomor : 156/DIR/BIS/II/2023

Halaman 12 dari 16 halaman Putusan Nomor 1141/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 17 Pebruari 2023, Tergugat juga membuat Surat Pernyataan Nomor : 021/SP-DIR/BIS/II/2023 tanggal 17 Pebruari 2023 yang isinya menyatakan bahwa Tergugat menjamin dan membebaskan Pejabat Lelang dari Turut Tergugat terhadap tuntutan dari pihak ketiga serta bertanggungjawab terhadap ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa serta segala gugatan baik perdata maupun pidana yang timbul sebagai akibat dari pelelangan objek lelang ;

Menimbang, bahwa oleh karena ada pernyataan dari Tergugat tentang adanya jaminan tidak dituntut berkaitan dengan pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat, sedang Penggugat mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat, menurut Majelis Hakim Tingkat Pertama yang demikian adalah kabur;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut; oleh karena siapa-siapa yang diikuti sebagai pihak adalah hak dari Penggugat; sepanjang pihak-pihak tersebut mempunyai akibat hukum terhadap gugatan Penggugat. Kesepakatan antara Tergugat dan Turut Tergugat tersebut hanya mengikat yang membuat kesepakatan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut maka eksepsi Turut Tergugat haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa pokok dalil gugatan Penggugat adalah agar Tergugat mentaati putusan No.690/Pdt.G/2022/PN.JKT.PST. tanggal 24 Mei 2023 yang amarnya:

MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PENGUGAT** untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Kesepakatan Lisan yang timbul antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT** yakni restruktur dan atau Perjanjian terkait dengan adanya relaksasi berupa deferred payment (penangguhan pembayaran sebagian bunga) dapat diperpanjang setelah melewati periode 3 bulan;
3. Menyatakan **TERGUGAT** telah melakukan Wanprestasi atas Kesepakatan Lisan antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT**, yakni **TERGUGAT** tidak memperpanjang Perjanjian terkait dengan adanya relaksasi berupa deferred

Halaman 13 dari 16 halaman Putusan Nomor 1141/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

payment (penangguhan pembayaran sebagian bunga) walaupun telah melewati periode 3 bulan;

4. Menghukum **TERGUGAT** untuk melakukan kewajibannya sebagaimana Kesepakatan Lisan antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT**, yakni **TERGUGAT** diwajibkan memperpanjang Perjanjian terkait dengan adanya relaksasi berupa deferred payment (penangguhan pembayaran sebagian bunga);
5. Menyatakan **PENGUGAT** merupakan Pihak yang memiliki Itikad Baik;
6. Menyatakan membatalkan secara hukum Pasal 5 angka 10 Perjanjian Addendum antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT** No. 083/PLT/VI/2022 tertanggal 9 Juni 2022, dikarenakan adanya Kesepakatan Lisan antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT**, yakni Perjanjian terkait dengan adanya relaksasi berupa deferred payment (penangguhan pembayaran sebagian bunga) dapat diperpanjang;
7. Menghukum **TERGUGAT** untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan dalam Perkara ini;
8. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 810.000,00 (delapan ratus sepuluh ribu rupiah);
9. Menolak Gugatan **PENGUGAT** selain dan selebihnya:

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan tersebut Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa: putusan No.690/Pdt.G/2022/PN.JKT.PST. tanggal 24 Mei 2023 adalah putusan yang belum *INKRACHT VAN GEWIJSDE* atau putusan yang belum berkekuatan hukum tetap karena masih dalam proses *BANDING* di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sehingga TERGUGAT tidak terikat dan tidak tunduk pada putusan tersebut;

- Putusan tersebut adalah putusan yang TIDAK DAPAT DILAKSANAKAN LEBIH DAHULU (*UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD*) dan karena itu;
- TERGUGAT berhak untuk tidak melaksanakan putusan tersebut sampai ada putusan yang berkekuatan tetap nantinya;
- Tidak ada bunyi dalam putusan tersebut yang membolehkan PENGUGAT untuk tidak membayar kewajiban hutangnya kepada TERGUGAT;

Halaman 14 dari 16 halaman Putusan Nomor 1141/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dalil gugatan, jawaban Tergugat, sedang Penggugat tidak menyangkal bahwa putusan No.690/Pdt.G/2022/PN.JKT.PST. tanggal 24 Mei 2023 belum mempunyai kekuatan hukum tetap, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menilai gugatan Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* berdasarkan suatu dalil yang belum pasti kebenarannya;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan Penggugat didasarkan pada suatu dalil yang belum pasti kebenarannya, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima maka Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah; oleh karenanya kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara kedua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 645/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst Tanggal 24 Juli 2024 harus dibatalkan dengan mengadili sendiri;

Mengingat, aturan-aturan yang berkaitan dengan perkara *a quo*;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 645/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst Tanggal 24 Juli 2024;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Kamis tanggal 5 September 2024 oleh kami YONISMAN, S.H., M.H., selaku Ketua Majelis, H. BUDI SUSILO, S.H., M.H., dan

Halaman 15 dari 16 halaman Putusan Nomor 1141/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

EFRAN BASUNING, S.H., M.Hum., masing-masing selaku Hakim anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat banding, putusan mana pada hari itu juga 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 serta Putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim - Hakim Anggota;

Hakim Ketua;

H. BUDI SUSILO, S.H., M.H.-

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

EFRAN BASUNING, 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)

Halaman 16 dari 16 halaman Putusan Nomor 1141/PDT/2024/PT DKI