



## PENETAPAN

Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah memberikan penetapan sebagai berikut dalam perkara permohonan:

**PT TotalEnergies Marketing Indonesia**, beralamat di South Quarter, Tower B, Lt. 15, Jl. RA Kartini Kav.8, Jakarta Selatan, memberikan kuasa kepada Romi Emirat, S.H., LL.M, Winotia Ratna, S.H., LL.M, Adam Muhammad Sutan, S.H, Michael A. P. Pangaribuan, S.H, Leonardo Pardamean Sitorus, S.H, Giraldin Sarah Margaretha, S.H dan Anasthasia Gloria C. Stampfli, S.H, Para Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat Soemadipradja & Taher, beralamat di Wisma GKBI, Suit 905, Jl. Jend. Sudirman Kav.28, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2022, sebagai **Pemohon Konsinyasi**;

#### Terhadap:

1. **PT Wismamas Citraraya**, beralamat di Jl. Radio Dalam Raya No. 2B, RT. 014, RW. 02, Gandaria Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, 12140, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rio S Tambunan, S.H, Rikonaldi Nainggolan, S.H, Aman Fiago Sianipar, S.H, Pagulata Manullang, S.H, Jajang, S.H, dan Putu George Matthew Simbolon, C.HLSX, CIPLAWX, C.LOUVX, Para Advokat-Penasehat Hukum dari AISHIN Law Firm, berkedudukan dan berkantor di Jalan Terusan I Ngurah Rai No. 1. Pondok Kopi, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2023, sebagai **Termohon I Konsinyasi**;
2. **Pemerintah Daerah Kabupaten Kutai Timur**, beralamat di Jl. AW Syahrini, Pusat Perkantoran Bukti Pelangi, Sangatta, Kutai Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Januar Bayu Irawan, S.H,M.H, Soleh Abidin, S.H, Saipul Anwar, S.H dan Mita Puspa Antikasari, S.H, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 180/1/S/S.Kuasa/HK/II/2023, tanggal 4 Januari 2023, sebagai **Termohon II Konsinyasi**;
3. **Kejaksaan Negeri Kutai Timur**, beralamat di Jl. Prof. Dr. Baharuddin Lopa., Sh, Tlk. Lingga, Kec. Sangatta Utara, Kabupaten Kutai Timur, Kalimantan Timur, 75683, dalam kapasitasnya selaku Kuasa Hukum dari Pemerintah Kabupaten Kutai Timur memberikan kuasa kepada M. Reza Pahlepi, S.H, M. Gatot Subratayuda, S.H, M.H dan Ramadhan Yeksoyudanto, S.H, Jaksa Pengacara Negara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SK-

*Halaman 1 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel*



51/O.4.20/Gp.2/01/2023, tanggal 05 Januari 2023, sebagai **Termohon III Konsinyasi**;

4. **Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kutai Timur (BPKAD Kutai Timur)**, beralamat di Pusat Perkantoran Kawasan Bukit Pelangi, Jl. Pertanian, Kode Pos 75611, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Januar Bayu Irawan, S.H,M.H, Soleh Abidin, S.H, Saipul Anwar, S.H dan Mita Puspa Antikasari, S.H, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 032/0037/BPKAD.01/II/2023, tanggal 6 Januari 2023, sebagai **Termohon IV Konsinyasi**;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah meneliti dan memeriksa bukti-bukti yang diajukan para pihak;

Menimbang bahwa Pemohon dalam permohonannya tanggal 13 Desember 2022 dengan Register Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel, tanggal 14 Desember 2022 telah memohon yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **I. LATAR BELAKANG PERMOHONAN**

Adapun alasan-alasan diajukannya Permohonan ini adalah:

1. Pemohon adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada hukum Republik Indonesia. Dahulu Pemohon dikenal dengan nama PT Total Oil Indonesia sesuai dengan penyesuaian Anggaran Dasar No.234 tanggal 15 Agustus 2008. Namun, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Total Oil Indonesia No.17 tanggal 21 Oktober 2021, PT Total Oil Indonesia resmi berganti nama menjadi PT TotalEnergies Marketing Indonesia;
2. Termohon I adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian No.14 tanggal 31 Desember 1998, yang Anggaran Dasarnya telah disesuaikan dengan Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas melalui Akta No.4 tanggal 19 Januari 2009, dan oleh karena itu tunduk pada hukum Republik Indonesia;
3. Pemohon dan Termohon I telah menandatangani Perjanjian Sewa-Menyewa tanggal 17 Januari 2011 ("**Perjanjian Sewa**") (**Bukti P-1**). Adapun objek Perjanjian Sewa adalah sebidang tanah Jl.Terogong Raya RT 003/06, Cilandak, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1900 ("**Tanah Sewa**"). Di atas Tanah Sewa tersebut, dahulu Pemohon menggunakannya untuk mendirikan dan mengoperasikan suatu Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum ("**SPBU**"). Namun demikian pada akhir tahun 2020, Pemohon tidak lagi mengoperasikan SPBU dan Tanah Sewa pada saat Permohonan diajukan telah dikosongkan;

*Halaman 2 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel*



4. Di dalam Perjanjian Sewa, telah diatur janji-janji serta kewajiban-kewajiban Termohon I, antara lain sebagai berikut:

a. **Pasal 8.1 huruf (g), huruf (j)**

*“Pemilik Tanah dengan ini menyatakan dan menjamin kepada TOTAL OIL INDONESIA hal-hal berikut ini:*

...

(g) Tanah Yang Disewa tersedia untuk **digunakan dan dinikmati secara eksklusif dan dengan tenang dan damai oleh TOTAL OIL INDONESIA**, dan tidak ada larangan menurut hukum yang berlaku atau menurut peraturan-peraturan lainnya yang dapat mencegah atau menghalangi penggunaan eksklusif dan dengan tenang dan damai oleh TOTAL OIL INDONESIA tersebut ataupun untuk konstruksi, pendirian, pengoperasian, pengembangan dan/atau pemeliharaan SPBU di atas Tanah Yang Disewa;

(j) **Seluruh Tanah adalah bebas dari Pembebanan, baik yang terdaftar maupun tidak terdaftar**, dan tidak ada suatu perjanjian apapun yang ada saat ini, termasuk perjanjian kredit pembiayaan atau perjanjian kredit pembiayaan atau perjanjian lainnya, perjanjian penjaminan, dokumen pembiayaan atau perjanjian penggunaan tanah yang mengikat Pemilik Tanah yang bertentangan dengan atau dengan cara apapun dapat menghalangi penandatanganan, pengadaan atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini; ...”.

**[Catatan:** cetak tebal untuk penekanan]

b. **Pasal 9.1.2**

*“Pemilik Tanah sepakat dan berjanji kepada TOTAL OIL INDONESIA bahwa selama Masa Sewa:*

...

9.1.2. **Seluruh Tanah akan senantiasa bebas dari Pembebanan yang dibuat melalui perjanjian lisan atau tertulis dengan pihak manapun dan TOTAL OIL INDONESIA memegang hak sewa yang sah, efektif dan eksklusif atas Tanah Yang Disewa serta hak yang sah dan efektif untuk mengalihkan Perjanjian ini atau**

Halaman 3 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel



menyewakan kembali Tanah Yang Disewa, sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini;

...”

[Catatan: cetak tebal untuk penekanan]

c. **Pasal 13**

**“Apabila ada perubahan dalam kepemilikan sebagian atau seluruh Tanah dalam bentuk apapun, perubahan mana harus disetujui oleh TOTAL OIL INDONESIA, maka Perjanjian ini akan tetap berlaku penuh dan mengikat, terhadap keturunan, para ahli waris, para penerima manfaat, para penerima pengalihan dan para penerus hal Pemilik Tanah tanpa ada perubahan apapun selama sisa Masa Sewa Perjanjian ini.”**

[Catatan: cetak tebal untuk penekanan]

5. Namun demikian, dalam pelaksanaan Perjanjian Sewa, Termohon I telah mengalihkan dan menjaminkan Tanah Sewa kepada pihak ketiga lainnya, termasuk kepada antara lain negara atau pemerintah daerah, yaitu Termohon II. Pemohon mengetahui hal tersebut setelah menerima surat-surat dari pihak ketiga yang mengaku memiliki hak atas Tanah Sewa dan karenanya berhak untuk menerima pembayaran sewa dari Pemohon, sebagaimana diuraikan di bawah ini:

- a. Pada tanggal 12 April 2016, Termohon II mengeluarkan surat No.R-04/TU-BUP/IV/2016 berjudul “Penundaan Pembayaran Sewa Tanah Terogong”

(Bukti P-2) yang berisi:

- (i) Keterangan bahwa Tanah Sewa masuk sebagai objek penyelamatan aset yang dilakukan oleh Termohon III sehingga segala pembayaran sewa seyogyanya dilaporkan/disetorkan kepada Termohon II; dan
- (ii) instruksi kepada Pemohon untuk menahan pembayaran sewa Tanah Sewa kepada Termohon I sesuai dengan Perjanjian Sewa dan berkoordinasi dengan Termohon III. Dalam surat ini, Termohon II menunjuk Termohon III sebagai kuasa hukum dalam penanganan permasalahan ini.

Atas dasar hal ini, yaitu adanya unsur kepentingan negara/kepentingan umum melalui Pemerintah Daerah, maka pembayaran uang sewa resmi tertunda per tanggal 19 Juli 2016.

- b. Surat ini ditindaklanjuti dengan adanya pertemuan tertanggal 4 Agustus 2016, dimana Pemohon menghadiri pertemuan dengan Termohon I,

Halaman 4 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel



Kantor Pemerintah Kabupaten Kutai Timur (perwakilan Termohon II), Termohon III, PT KMEB, dan Jamdatun, untuk membahas masalah instruksi kepada Pemohon untuk menahan pembayaran sewa atas Tanah Sewa. Dalam pertemuan ini, tidak ada keberatan dari Termohon I atas ditahannya pembayaran uang sewa hingga masalah dapat diselesaikan.

- c. Pada tanggal 24 Mei 2018, Pemohon kembali menerima surat dari pihak bernama Suprpto, yang mengklaim telah menerima pengalihan Tanah Sewa dari Termohon I. Selanjutnya pada tanggal 24 Agustus 2018, Suprpto kembali mengirimkan surat kepada Pemohon untuk meminta agar seluruh pembayaran uang sewa dibayarkan kepada Suprpto sebagai pemilik Tanah Sewa.
- d. Pada tanggal 27 Januari 2020, Pemohon kembali menerima surat dari Termohon III, yaitu Surat No. B-181/O.4.20/Gs/01/2020, yang menyatakan bahwa Termohon III telah melakukan rapat koordinasi dengan Termohon IV selaku pihak pengelola aset Pemerintah Kabupaten Kutai Timur, perihal pembayaran atas sewa Tanah Sewa (**Bukti P-3**). Namun demikian, tidak terdapat tindak lanjut dari surat tersebut, baik dari Termohon II, Termohon III, maupun Termohon IV.
- e. Selanjutnya pada tanggal 21 Desember 2020, Pemohon menerima surat dari Sandiana Soemarmo, yang pada pokoknya memberitahukan bahwa Termohon I telah mengalihkan Tanah Sewa kepada dirinya.
- f. Pada tanggal 15 Februari 2021, Pemohon menghadiri pertemuan dengan kuasa hukum dari Djohansyah, Termohon III, dan perwakilan dari Kabupaten Kutai Timur (perwakilan Termohon II), untuk membahas permasalahan kepemilikan Tanah Sewa. Dalam pertemuan tersebut, Djohansyah menunjukkan Akta Perikatan Jual Beli No.14 yang dibuat oleh Notaris Wiwiek Widhi Astuti, S.H., Notaris di Jakarta tertanggal 19 Februari 2019 antara Termohon I dengan Bapak Djohansyah.
- g. Pada tanggal 7 Februari 2022, Pemohon kembali menghadiri pertemuan secara terpisah dengan masing-masing (i) Termohon II dan Wakil Bupati Kutai Timur, dan (ii) Termohon III. Adapun pertemuan ini dilaksanakan untuk menunjukkan iktikad baik dari Pemohon untuk menyelesaikan permasalahan terkait klaim-klaim kepemilikan Tanah Sewa.
- h. Pada tanggal 1 Juli 2022, atas permohonan kuasa hukum Pemohon, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan menerbitkan Surat Keterangan No.HP.03.01/2325/31/74-300/VI/2022 tanggal 1 Juli 2022 Perihal: Permohonan Informasi Terkait Bidang Tanah Hak Guna

Halaman 5 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel



Bangunan No.1900/Cilandak Barat (**Bukti P-4**). Dalam Surat Keterangan tersebut, jelas bahwa:

- (i) Tanah Sewa masih terdaftar sebagai milik atau atas nama Termohon I; dan
- (ii) Tanah Sewa tersebut pada saat ini berada dalam status terblokir dikarenakan masih dalam proses mediasi mengenai hak kepemilikan dengan Pemerintah Kabupaten Kutai Timur, sebagaimana dikutip:

*“Blokir, pada hari ini Rabu, tanggal 15-4-2020 Pukul 10.00 WIB telah **dicatat permohonan blokir berdasarkan surat dari Kepala Kejaksaan Negeri Kutai Timur [Termohon III] tanggal 03-03-2020 No.B-085/0.4.20/65.1/03/2020, dikarenakan lahan tersebut masih dalam proses Mediasi mengenai hak kepemilikan antara Wisma Mas Citraraya [Termohon I] dan Pemerintah Kabupaten Kutai Timur [Termohon II] sehingga obyek lahan tersebut tidak dapat diagunkan kepada pihak Bank manapun untuk menjadi jaminan kredit sampai dengan adanya status yang jelas mengenai hak kepemilikan tanah tersebut, terdaftar tanggal 15-4-2020.**”*

**[Catatan:** cetak tebal untuk penekanan]

6. Tindakan Termohon yang telah mengalihkan dan menjaminkan Tanah Sewa sebagaimana diuraikan pada angka 5 huruf a s/d f di atas telah Termohon I akui berdasarkan Berita Acara Pertemuan antara Termohon I dan Pemohon tertanggal 18 Mei 2022 dan Akta Pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa No.01 tanggal 8 Juni 2022 (**“Akta Pengakhiran Perjanjian Sewa”**) yang dibuat oleh Notaris Wiwiek Widhi Astuti, S.H., Notaris di Jakarta (**Bukti P-5**).
7. Dikarenakan Tanah Sewa telah dialihkan kepada pihak-pihak ketiga yang sampai sekarang Pemohon tidak mengetahui pihak mana yang menjadi pemilik sah atau pemegang hak yang sah atas Tanah Sewa, maka Pemohon dan Termohon I sepakat bahwa Perjanjian Sewa diakhiri lebih awal, sesuai dengan Pasal 18.1 Perjanjian Sewa, sebagaimana dikutip:

*“Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan lain dalam Perjanjian ini mengenai pengakhiran Perjanjian, Para Pihak setuju bahwa Perjanjian ini akan segera diakhiri apabila salah satu dari peristiwa-peristiwa berikut ini terjadi:*

...

Halaman 6 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel



(b) Kesepakatan tertulis dari Para Pihak untuk mengakhiri Perjanjian ini;

...

(h) Dengan diterimanya pemberitahuan tertulis dari TOTAL OIL INDONESIA sesuai ketentuan-ketentuan dalam Pasal-pasal 3.3, 3.4, 4.4, 4.8, 8.1, 9.2, 9.3 10.3, 10.6 17, 20.1, 20.3, 21 atau 23.”.

8. Berdasarkan Akta Pengakhiran Perjanjian Sewa yang ditandatangani oleh Pemohon dan Termohon I, Perjanjian Sewa telah resmi berakhir pada tanggal 18 Mei 2022. Setelah pengakhiran Perjanjian Sewa, Pemohon tetap tunduk dengan kewajiban-kewajiban Pemohon untuk melakukan pengosongan Tanah Sewa dan mengembalikan keadaan Tanah Sewa seperti ke keadaan semula, sebagaimana diatur dalam Pasal 19.1 Perjanjian Sewa. Dalam hal ini, Pemohon telah menunaikan kewajiban-kewajibannya sebagai penyewa beritikad baik dan penyerahan atas Tanah Sewa telah resmi dilakukan pada tanggal 20 Juni 2022, berdasarkan Akta Perjanjian Serah Terima Tanah Sewa No.5 tanggal 20 Juni 2022 yang dibuat oleh Notaris Wiwiek Widhi Astuti, S.H., Notaris di Jakarta (“**Akta Serah Terima Tanah**”) (**Bukti P-6**).
9. Namun demikian, dikarenakan terdapat unsur kepentingan negara/kepentingan umum, yaitu dalam hal ini Bupati Kutai Timur (Termohon II) dan Kejaksaan Negeri Kutai Timur (Termohon III), dan BPKAD Kutai Timur (Termohon IV) yang memberikan instruksi kepada Pemohon untuk menahan pembayaran sewa dan atas keterangan Termohon I sendiri yang belum dapat menerima pembayaran uang sewa dikarenakan pihaknya belum dapat menyelesaikan permasalahan hak atas tanah dan hak atas uang sewa, maka, atas sepengetahuan Termohon I sebagaimana tertuang dalam Akta Pengakhiran Perjanjian Sewa yang ditandatangani Pemohon dan Termohon I, Pemohon mengajukan Permohonan Konsinyasi ini kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
10. Perihal instruksi untuk menahan pembayaran uang sewa ini kembali dipertegas oleh Termohon II, Termohon III dan Termohon IV dalam pertemuan yang diadakan di Jakarta pada tanggal 4 Agustus 2022 yang juga dihadiri oleh Pemohon dan Kuasa Hukum Pemohon.
11. Unsur kepentingan umum atau kepentingan negara dalam hal ini perlu untuk Pemohon pertimbangkan dikarenakan Pemohon dalam rangka memenuhi kewajiban keperdataannya untuk membayarkan uang sewa, Pemohon tidak ingin merugikan kepentingan umum ataupun merugikan kepentingan negara.

Halaman 7 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel



12. Sebagaimana telah dinyatakan dalam Akta Pengakhiran Perjanjian Sewa dan Akta Serah Terima Tanah, jumlah uang sewa pokok (belum termasuk pemotongan atas biaya-biaya lain yang berlaku (apabila ada)) untuk periode sewa dari 19 Juli 2016 hingga 18 Mei 2022 yang dimohonkan untuk dititipkan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah sebesar Rp6.884.021.327 (enam miliar delapan ratus delapan puluh empat juta dua puluh satu ribu tiga ratus dua puluh tujuh Rupiah).
13. Adapun perhitungan terkini atas jumlah uang sewa pokok pada saat Permohonan ini diajukan setelah dihitung dengan pajak-pajak dan biaya-biaya yang berlaku adalah menjadi sebesar **Rp6.129.314.592 (enam miliar seratus dua puluh sembilan juta tiga ratus empat belas ribu lima ratus sembilan puluh dua Rupiah) ("Uang Sewa Pokok")**. Perincian perhitungan Uang Sewa Pokok dan bukti-bukti penyetoran atas pajak yang dilakukan oleh Pemohon untuk kepentingan Termohon adalah sebagaimana kami lampirkan dalam **Bukti P-7** Permohonan ini.

## II. DASAR PERMOHONAN

### A. Dasar permohonan berdasarkan ketentuan KUHPerdata

14. Bahwa Permohonan ini Pemohon ajukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata"). Adapun Pasal 1404 ayat (1) KUHPerdata menentukan bahwa:

*"Jika si berpiutang menolak pembayaran, maka si berutang dapat melakukan penawaran pembayaran tunai apa yang diutangnya dan jika si berutang menolaknya, menitipkan uang atau barangnya kepada Pengadilan."*

15. Selanjutnya Pasal 1405 KUHPerdata menentukan bahwa:

*"Agar supaya penawaran yang sedemikian itu sah, adalah perlu:*

1. *bahwa ia dilakukan kepada seorang berpiutang;*
2. *bahwa ia dilakukan oleh seorang yang berkuasa membayar;*
3. *bahwa ia mengenai semua uang pokok dan bunga yang dapat ditagih, beserta biaya yang telah ditetapkan dan mengenai sejumlah uang untuk biaya yang belum ditetapkan, dengan tidak mengurangi penetapan terkemudian;*
4. *bahwa ketetapan waktu telah tiba, jika itu dibuat untuk kepentingan si berpiutang;*
5. *bahwa syarat dengan mana utang telah dibuat, telah dipenuhi;*

Halaman 8 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel



6. bahwa penawaran dilakukan ditempat, dimana menurut persetujuan pembayaran harus dilakukan, dan jika tiada suatu persetujuan khusus mengenai itu, kepada si berpiutang pribadi atau ditempat tinggal yang sungguh-sungguh atau ditempat tinggal yang telah dipilihnya;
7. bahwa penawaran itu dilakukan oleh seorang Notaris atau jurusita, kedua-duanya disertai dua orang saksi.”

**B. Permohonan telah memenuhi unsur-unsur Permohonan Konsinyasi yang sah**

16. Bahwa keseluruhan unsur-unsur Pasal 1405 KUHPerdara di atas telah terpenuhi dalam Permohonan Konsinyasi ini, sebagaimana diuraikan sebagai berikut:
  - a. Dilakukan oleh Pemohon selaku penyewa atas Tanah Sewa berdasarkan Perjanjian Sewa.
  - b. Pemohon diwakili oleh Direktornya atau kuasa Direktur yang berdasarkan Anggaran Dasarnya berwenang untuk mewakili perusahaan.
  - c. Adapun jumlah pembayaran Uang Sewa Pokok yang berlaku adalah sebesar Rp6.129.314.592 (enam miliar seratus dua puluh sembilan juta tiga ratus empat belas ribu lima ratus sembilan puluh dua Rupiah).
  - d. Pembayaran Uang Sewa Pokok untuk masa 19 Juli 2016 hingga 18 Mei 2022 telah jatuh tempo pada tanggal 18 Mei 2022 dimana Perjanjian Sewa telah resmi diakhiri lebih awal.
  - e. Perhitungan Uang Sewa Pokok adalah sesuai dengan Perjanjian Sewa dan peraturan perpajakan yang berlaku.
  - f. Berdasarkan **Akta Serah Terima Tanah** yang telah dibuat dalam Akta Notaris, Pemohon pada saat melakukan serah terima Tanah Sewa telah menanyakan kembali kepada Termohon I perihal permasalahan pembayaran Uang Sewa Pokok dan pertanyaan tersebut diajukan di dalam area Tanah Sewa. Termohon I dalam hal ini telah menanggapi bahwa pihaknya belum dapat menerima pembayaran Uang Sewa Pokok.
  - g. Pertanyaan Pemohon tersebut kepada Termohon I mengenai pembayaran sewa telah disaksikan oleh Notaris.
17. Selain itu, Pemohon adalah penyewa yang beritikad baik, sehingga hak-haknya dan dan kewajibannya, termasuk untuk membayar uang sewa dilindungi hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung No.1599K/Pdt/2007 tanggal 25 Juni 2008, yang dikutip berikut:

Halaman 9 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel



*“Bahwa ternyata Pemohon Kasasi/Penggugat adalah penyewa atas obyek sengketa sejak tahun 1988 (bukti P.1) sampai sekarang (bukti P.6) sehingga harus dilindungi oleh hukum sesuai Pasal 1548 KUHPerdara sebagai penyewa yang beritikad baik;”*

[Catatan: penebalan teks untuk penekanan]

C. **Termohon I telah menyatakan belum bisa menerima pembayaran Uang Sewa Pokok**

18. Sebagaimana telah dinyatakan sendiri oleh Termohon I dan tercantum dalam Akta Serah Terima Tanah, Termohon I belum dapat menerima pembayaran Uang Sewa Pokok dari Pemohon dikarenakan Termohon I belum dapat menyelesaikan permasalahan dengan pihak-pihak ketiga terkait lainnya, meskipun ketetapan waktu telah tiba bagi Pemohon untuk membayar uang sewa dan bagi Termohon I untuk menerima uang sewa.

*“Bahwa karena masih terdapat masalah yang harus diselesaikan terlebih dahulu oleh PIHAK PERTAMA dengan pihak-pihak ketiga lainnya sehubungan dengan status kepemilikan Tanah, maka PIHAK PERTAMA menyatakan bahwa hingga akta ini dibuat, belum dapat menerima sisa pembayaran Sewa dari PIHAK KEDUA. Para Pihak akan menentukan tatacara pembayaran sisa uang Sewa tersebut lebih lanjut dengan ketentuan pembayarannya.”*

[Catatan: penebalan teks untuk penekanan]

19. Berdasarkan hal-hal yang telah Pemohon uraikan dalam paragraf 1 s.d. 18 di atas, adalah beralasan kiranya Pemohon memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang terhormat agar kiranya dapat mengabulkan dan menyatakan sah dan diterimanya Permohonan Konsinyasi yang diajukan oleh Pemohon atas pembayaran Uang Sewa Pokok sejumlah Rp6.129.314.592 (enam miliar seratus dua puluh sembilan juta tiga ratus empat belas ribu lima ratus sembilan puluh dua Rupiah) (setelah dipotong pajak dan biaya-biaya yang berlaku) kepada Termohon I, guna melaksanakan kewajiban hukum Pemohon sesuai dengan Perjanjian Sewa, dan selanjutnya memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk melakukan penyimpanan Uang Sewa Pokok dalam jumlah tersebut di atas dan memberitahukannya kepada Para Termohon, dan membebankan biaya-biaya sehubungan dengan Permohonan ini yang harus dibayarkan menurut hukum kepada Para Termohon.



Maka berdasarkan uraian yang Pemohon kemukakan tersebut di atas, Pemohon mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang terhormat berkenan kiranya untuk:

#### Menetapkan

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon;
2. Menyatakan sah dan diterimanya Konsinyasi pembayaran Uang Sewa Pokok sejumlah Rp6.129.314.592 (enam miliar seratus dua puluh sembilan juta tiga ratus empat belas ribu lima ratus sembilan puluh dua rupiah) (setelah dipotong pajak dan biaya-biaya yang berlaku) kepada Termohon I, sehubungan dengan pelaksanaan kewajiban hukum Pemohon sesuai dengan Perjanjian Sewa-Menyewa tanggal 17 Januari 2011 antara Pemohon dan Termohon I;
3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk melakukan penyimpanan atas Uang Sewa Pokok sebesar Rp6.129.314.592 (enam miliar seratus dua puluh sembilan juta tiga ratus empat belas ribu lima ratus sembilan puluh dua Rupiah) tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan memberitahukan Konsinyasi ini kepada Para Termohon;
4. Memerintahkan Para Termohon untuk tunduk pada isi Permohonan ini; dan
5. Menetapkan biaya-biaya yang harus dibayarkan menurut hukum dan membebaskan biaya-biaya tersebut kepada Para Termohon;

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditetapkan, untuk Pemohon, Termohon I, Termohon II dan IV dan Termohon III masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum dibacakan permohonan tersebut, Kuasa Pemohon mengajukan perbaikan permohonan;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pemohon tersebut, Kuasa Termohon I mengajukan tanggapan sebagai berikut:

#### I. HUBUNGAN HUKUM TERMOHON I DENGAN PEMOHON

1. Bahwa Termohon I merupakan suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 14 tanggal 31 Desember 1998, yang Anggaran Dasarnya telah disesuaikan dengan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas melalui Akta No. 4 tanggal 19 Januari 2009, dan oleh karena itu tunduk pada hukum Republik Indonesia;
2. Bahwa hubungan hukum antara Pemohon dengan Termohon I didasari dengan adanya "Perjanjian Sewa-Menyewa" tertanggal 17 Januari 2011, yang menjadi objek Sewa-Menyewa pada perjanjian tersebut yaitu sebidang tanah di Jl. Terogong Raya RT 003/RW 006, Cilandak, Jakarta Selatan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1900;

Halaman 11 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel



3. Bahwa berdasarkan Akta Pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 1 tanggal 8 Juni 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Wiwiek Widhi Astuti, S.H, pihak yang merupakan pemilik hak atas tanah sewa adalah TERMOHON I, sebagaimana tercantum pada halaman 4 poin B Akta Pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 1 tanggal 8 Juni 2022 yang menyatakan:
    - Uang pembayaran sewa menyewa yang belum dibayarkan oleh PIHAK PERTAMA (PEMOHON) kepada PIHAK KEDUA (TERMOHON I) hingga tanggal berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa tersebut sebesar Rp.6.884.021.327,- (enam milyar delapan ratus delapan puluh empat juta dua puluh satu ribu tiga ratus dua puluh tujuh rupiah).
    - Jumlah pembayaran sewa menyewa tersebut dapat disesuaikan lebih lanjut dengan kewajiban pembayaran pajak dan biaya-biaya lain yang timbul.
  4. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka yang berhak atas Uang pembayaran sewa yang dititipkan PEMOHON di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah hak dari TERMOHON I.
- II. TERMOHON I BERHAK ATAS PEMBAYARAN UANG SEWA DARI PEMOHON
1. Bahwa perjanjian Sewa antara PEMOHON dengan TERMOHON I telah resmi berakhir pada tanggal 18 Mei 2022, setelah pengakhiran perjanjian sewa, PEMOHON memiliki kewajiban kepada TERMOHON I yaitu sebagai berikut:
    - 1) PEMOHON berkewajiban untuk melakukan pengosongan Tanah Sewa dan mengembalikan Keadaan Tanah sewa pada keadaan semula sebagaimana diatur di dalam Pasal 19.1 Perjanjian Sewa. (PEMOHON telah melaksanakan hal tersebut);
    - 2) PEMOHON memiliki kewajiban yang belum dibayarkan kepada TERMOHON I hingga tanggal berakhirnya Perjanjian sewa Menyewa tersebut sebesar Rp. 6.884.021.327,- (enam milyar delapan ratus delapan puluh empat juta dua puluh satu ribu tiga ratus dua puluh tujuh rupiah), (Vide halaman 4 poin B Akta Pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 1 tanggal 8 Juni 2022);
    - 3) PEMOHON memiliki kewajiban untuk membayar Witholding Tax dan melakukan pemotongan pajak yang disyaratkan dan akan segera membayarkan jumlah yang dipotong tersebut ke instansi-instansi yang berwenang. (Vide Pasal 5.8 Perjanjian Sewa-Menyewa tanggal 17 Januari 2011);
    - 4) Pemohon memiliki kewajiban untuk membayar Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dengan cara TERMOHON I menerbitkan faktur pajak. (Vide Pasal 5.9 Perjanjian Sewa-Menyewa tanggal 17 Januari 2011);

*Halaman 12 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel*



2. Bahwa setelah membaca isi dari Permohonan Konsinyasi yang diajukan oleh PEMOHON, jumlah pembayaran uang sewa pokok yang ditiupkan oleh PEMOHON adalah sebesar Rp.6.129.314.592 (enam miliar seratus dua puluh sembilan juta tiga ratus empat belas ribu lima ratus Sembilan puluh dua rupiah), akan tetapi belum termasuk PPN, hal mana PPN merupakan kewajiban dari PEMOHON sesuai dengan Pasal 5.9 Perjanjian Sewa-Menyewa tanggal 17 Januari 2011 sehingga masih ada kekurangan dari PEMOHON.

III. TERMOHON II, TERMOHON III DAN TERMOHON IV TIDAK BERHAK ATAS PEMBAYARAN UANG SEWA DARI PEMOHON.

1. Bahwa hubungan hukum antara Pemohon dengan Termohon I didasari dengan adanya "Perjanjian Sewa-Menyewa" tertanggal 17 Januari 2011, yang menjadi objek Sewa-Menyewa pada perjanjian tersebut yaitu sebidang tanah di Jl. Terogong Raya RT 003/RW 006, Cilandak, Jakarta Selatan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1900 dan kemudian diakhiri berdasarkan Akta Pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 1 tanggal 8 Juni 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Wiwiek Widhi Astuti, S,H;
2. Bahwa, didalam Permohonan PEMOHON pada poin 3 huruf A sampai dengan huruf H menguraikan PEMOHON tidak dapat membayarkannya kepada Termohon I karena adanya surat dari Termohon II, III dan Termohon IV yang pada mengingrusikan kepada PEMOHON untuk menahan pembayaran sewa tanah kepada Termohon I;
3. Bahwa, tindakan PEMOHON yang menahan pembayaran sewa kepada TERMOHON I adalah tindakan hukum yang keliru, karena dengan adanya surat dari TERMOHON II, TERMOHON III dan TERMOHON IV adalah tidak serta merta bagi PEMOHON untuk tidak melaksanakan kewajibannya kepada Termohon I, karena Pemohon hanya memiliki hubungan dengan Termohon I dan tidak ada hubungan hukum dengan dengan TERMOHON II, TERMOHON III Dan TERMOHON IV;

Bahwa, berdasarkan hal tersebut diatas oleh karena Pemohon tidak memiliki hubungan hukum dengan TERMOHON II, TERMOHON III dan TERMOHON IV maka tidak ada alasan bagi PEMOHON untuk menahan pembayaran sewa tanah kepada TERMOHON I, hal mana PEMOHON hanya memiliki hubungan hukum dengan TERMOHON I sehingga yang berhak atas sewa tanah tersebut adalah TERMOHON I. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan/atau uraian fakta-fakta hukum di atas maka dengan ini TERMOHON I memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berkenan menerima, memeriksa dan menetapkan sebagai berikut :

*Halaman 13 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel*



1. Menyatakan PEMOHON memiliki hubungan hukum dengan TERMOHON I berdasarkan "Perjanjian Sewa-Menyewa" tertanggal 17 Januari 2011;
2. Menyatakan PEMOHON tidak memiliki hubungan hukum dengan TERMOHON II, TERMOHON III Dan TERMOHON IV;
3. Menyatakan uang sewa yang dititipkan oleh PEMOHON di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah sah untuk diserahkan kepada TERMOHON I berikut dengan berita acaranya;
4. Menyatakan segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada PEMOHON

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pemohon tersebut, Kuasa Termohon II dan IV mengajukan tanggapan sebagai berikut:

**I. KEDUDUKAN HUKUM ANTARA PEMERINTAH DAERAH KUTAI TIMUR, PT. KUTAI TIMUR INVESTAMA (KTI) DAN PT. KUTAI TIMUR ENERGI (KTE).**

1. Bahwa pada tanggal 10 Oktober 2005 pemerintah Kabupaten Kutai telah mengesahkan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dan Perseroan Terbatas (PT) Kutai Timur Investama (KTI) sebagaimana yang sudah di tetapkan dalam Peraturan Daerah kabupaten Kutai Timur Nomor 7 tahun 2005 tentang Pembentukan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dan Perseroan Terbatas (PT) Kutai Timur Investama (KTI) yang disahkan pada tanggal 10 Oktober 2005;
2. Berdasarkan perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara (PKP2B) pasal 26, dalam siding cabinet tanggal 30 Juli 2002, kesepakatan Pemerintah dan PT Kaltim Prima Coal (PT KPC) dalam framework Agreement (FA) tanggal 5 Agustus 2002 pemerintah kabupaten Kutai Timur memperoleh kepemilikan Hak membeli saham PT KPC atas 55.800 lembar saham atau 18,6 % setara hak dengan hak milik saham sebanyak 15.000 lembar atau **5% milik Pemerintah Kabupaten Kutai Timur sebesar USD 63.000.000.- (setara dengan Rp.576.000.000.000,-)** sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung perkara nomor : 1649 K/Pid.Sus/2012 tanggal 20 November 2012;
3. Bahwa kemudian hibah saham 5% dari PT kaltim Prima Coal (PT KPC) telah disalahgunakan oleh saudara Anung Nugroho waktu itu sebagai Direktur Utama PT Kutai Timur Energi (terdakwa) yang telah mengalihkan/menjual hak pembelian tersebut kepada PT Kutai Timur

*Halaman 14 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel*



Energi (PT KTE) sehingga menimbulkan kerugian keuangan Negara sebesar USD 63.000.000.- (setara dengan Rp.576.000.000.000,-) sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim pada putusan Mahkamah Agung pada halaman 178 perkara nomor : 1649 K/Pid.Sus/2012 tanggal 20 November 2012;

Bahwa dari uraian diatas bahwa saudara Anung Nugroho telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengalihkan/menjual hak pembelian atas saham tersebut kepada PT KTE yang **jelas-jelas saham tersebut merupakan aset Pemerintah Kabupaten Kutai Timur.**

## II. KEDUDUKAN HUKUM PEMERINTAH DAERAH KUTAI TIMUR DENGAN PT. WISMAMAS CITRARAYA SELAKU TERMOHON I

1. Bahwa berdasarkan Notaris Egawati Gazali SH dalam akta Pengakuan Hutang nomor 17 tanggal 14 April 2010 yang menjelaskan pada intinya bahwa saudara Anung Nugroho selaku Direktur Utama PT KTE dan saudara **Bambang Herijanto Rahcmadi selaku pemegang Saham PT Wismamas Citraraya**, saudara Yohanes Gama Widyianarko selaku Direktur Utama PT Wismamas Citraraya (PT Wismamas Citraraya merupakan pemegang saham PT Bank IFI) pada halaman 5 menerangkan bahwa :

- PT KTE telah menempatkan uang Rp. 72.000.000.000 (tujuh puluh dua milyar rupiah) dalam bentuk Deposito pada PT Bank IFI dan pada saat ini dalam keadaan Likuidasi (Bank dalam Likuidasi).
- Pemegang Saham dengan l'tikat baik ingin membantu menyelesaikan tagihan Deposito tersebut pada PT KTE.
- PT KTE, pemegang saham dan perseroan setuju, bahwa pemegang saham meminta perseroan menerbitkan Obligasi Konversi sebanyak Rp 72.000.000.000,- (tujuh puluh dua milyar rupiah), dimana Hutang perseroan kepada PT KTE tersebut akan diubah menjadi Obligasi Konversi.

Maka berdasarkan hal tersebut diatas para pihak sepakat untuk membuat perjanjian dengan syarat-syarat yang salah satunya adalah perseroan memberikan jaminan kepada KTE salah satunya berupa ***sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 1900/Cilandak Barat, yang terletak dalam Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang berukuran 2.330 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Tiga Puluh meter persegi) yang dikenal sebagai jalan Trogong Raya, Rukun Tetangga 003/06.***

2. Bahwa berdasarkan Notaris Egawati Gazali SH dalam akta Perjanjian Penerbitan Obligasi Konvesrsi **PT Wismamas Citraraya** nomor 18

*Halaman 15 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel*



tanggal 14 April 2010 yang menjelaskan pada intinya bahwa saudara Anung Nugroho selaku Direktur Utama PT KTE dan saudara Yohanes Gama Widyianarko selaku Direktur Utama PT Wismamas Citraraya pada Pasal 2 dan Pasal 8 menerangkan bahwa :

- Perseroan (PT Wismamas Citraraya) menegaskan telah berhutang kepada Pemegang Obligasi Konversi dengan jumlah pokok seluruhnya Rp 72.000.000.000,- (tujuh puluh dua milyar rupiah). (halaman 30);
- Bahwa Perseroan (PT Wismamas Citraraya) tidak akan menjaminkan atau menggadaikan baik sebagian maupun seluruh hartanya kecuali untuk obligasi konversi. (halaman 37);
- Jika diminta oleh pemegang obligasi konversi, Perseroan (PT Wismamas Citraraya) **memberikan jaminan** yang telah diikat dalam bentuk dan syarat yang ditetapkan oleh KTE untuk aset-aset tanah perseroan yang belum dapat dilaksanakan berdasarkan pernyataan kesanggupan tertanggal hari ini, nomor 20, dihadapan Notaris Egawati Gazali SH. (halaman 41);

Salah satu jaminan yang diberikan perseroan berupa **sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 1900/Cilandak Barat, yang terletak dalam Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang berukuran 2.330 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Tiga Puluh meter persegi) yang dikenal sebagai jalan Trogong Raya, Rukun Tetangga 003/06.** (halaman 21);

3. Bahwa berdasarkan Notaris Egawati Gazali SH dalam akta Pernyataan Kesanggupan **PT Wismamas Citraraya** nomor 20 tanggal 14 April 2010 yang menjelaskan pada intinya bahwa saudara saudara Yohanes Gama Widyianarko selaku Direktur Utama PT Wismamas Citraraya menerangkan bahwa :
  - Dalam menerbitkan obligasi konversi kepada KTE salah satunya syaratnya adalah pemberian jaminan/agunan yang salah satunya adalah **sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 1900/Cilandak Barat, yang terletak dalam Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang berukuran 2.330 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Tiga Puluh meter persegi) yang dikenal sebagai jalan Trogong Raya, Rukun Tetangga 003/06.** (Halaman 4 dan halaman 18);
  - Berdasarkan hal tersebut Perseroan untuk kepentingan KTE, menyatakan dengan sebenarnya dan menjamin serta menyanggupi untuk segera menjaminkan dalam bentuk dan syarat-syarat yang disetujui oleh KTE dan menyerahkan semua asli sertifikat tanah,

Halaman 16 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel



menyerahkan seluruh dokumen terkait dengan jaminan tersebut kepada KTE. (Halaman 23);

4. berdasarkan Notulen Rapat pemegang saham Luar Biasa (RUPS Luar Biasa) PT KTE tgl 20 Mei 2011 yang di hadiri oleh Komisaris Utama PT KTE, Komisaris PT KTE, Direktur HR&GA PT KTE, Komisaris Utama PT KTI dan Direktur Utama PT KTI hasil RUPS LB tersebut adalah sebagai berikut:
  - a. Seluruh peserta RUPSLB menyetujui adanya rencana pilihan pembubaran PT KTE dengan alasan kegiatan perseroan mengalami kevakuman (tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya), dan 2 (dua) direksi tersangkut masalah hukum, tidak ada kepercayaan dari rekan bisnis, dan akan dibicarakan lagi dalam RUPSLB PT KTI dengan pemegang saham
  - b. Seluruh peserta RUPSLB menyetujui pembentukan Tim Likuidator
  - c. Seluruh peserta RUPS LB menyetujui penarikan saham perseroan yang berada di PT Astiku Sakti dan PT Bara Kaltim selaku anak perusahaan PT KTE
  - d. Seluruh peserta RUPS LB menyetujui hasil RUPSLB ini disampaikan kepada PT Kutai Timur Investama selaku pemegang saham mayoritas perseroan.

**Maka jelas bahwa** seluruh peserta RUPS LB menyetujui hasil RUPS LB ini disampaikan kepada PT KTI **selaku Pemegang Saham Mayoritas Perseroan dalam hal ini adalah Bupati Kutai Timur**, Bahwa berdasarkan Uraian tersebut diatas, bersama ini Termohon II dan Termohon IV mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menerima, untuk selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan sah Notaris Egawati Gazali SH Akta Pengakuan Hutang nomor 17 tanggal 14 April 2010 yang menjelaskan pada intinya bahwa saudara Anung Nugroho selaku Direktur Utama PT KTE dan saudara Bambang Herijanto Rahcmadi selaku pemegang Saham PT Wismamas Citraraya, saudara Yohanes Gama Widiyanarko selaku Direktur Utama PT Wismamas Citraraya;
2. Menyatakan sah RUPS LB tanggal 20 mei 2021 yang menyatakan Pemegang Saham Mayoritas PT KTE adalah PT KTI yang seluruhnya merupakan aset Pemerintah Kabupaten Kutai Timur;
3. Menyatakan Termohon II dan Termohon IV berhak menerima uang konsiasi pembayaran uang sewa pokok sejumlah Rp.

Halaman 17 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel



6.129.314.592 (enam milyar seratus dua puluh sembilan juta tiga ratus empat belas ribu lima ratus sembilan puluh dua rupiah);

4. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara;

**ATAU :**

Memberikan putusan lain yang adil, berdasarkan pandangan suatu Peradilan yang baik dan benar (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Kuasa Termohon III mengajukan tanggapan sebagai berikut:

- Bahwa PT KUTAI TIMUR ENERGI (PT RTE) adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan Akta Notans No 1 tanggal 10 Juni 2004, bergerak di bidang pertambangan, perminyakan, investasi keuangan, pembangunan dermaga, kelistrikan, dll yang mana dimiliki oleh PT KUTAI IIMUR (PT KTI), BUMD yang dimiliki oleh Pemerintah Kabupaten Kutai Timur;
- Bahwa PT KUTAI TIMUR ENERGI (PT RTE) menempatkan uang dalam bentuk yang ditempatkan di Bank IFI sebesar Rp.72.000.000.000,- (tujuh puluh dua milyar rupiah), yang mana selanjutnya Bank IFI dinyatakan dalam keadaan Likuidasi;
- Bahwa sdr. Ir. Anung Nugroho selaku Direktur Utama PT KUTAI TIMUR ENERGI (PT KTE) yang mengetahui kondisi Bank IFI yang dalam keadaan Likuidasi langsung berupaya meminta jaminan kepada sdr. BAMBANG HERIJANTO RACMADI selaku pemegang PT Wismamas Citraraya dan Bank IFI atas Deposito PT KUTAI TIMUR ENERGI (PT KTE) yang ditempatkan di Bank IFI sebesar Rp.72.000.000.000,- (tujuh puluh dua milyar rupiah);
- Bahwa berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Nomor 17 dari Notaris ENGAWATI GAZALI, SH tanggal 14 April 2010, yang mana pada pokoknya menerangkan
  - PT Wismamas Citraraya dengan ini mengambil alih kewajiban atas tagihan deposito kepada PT KTE sebesar Rp.72.000.000.000,- (tujuh puluh dua milyar rupiah) dan karenanya dengan ini PT Wismamas Citraraya mengku berhutang kepada PT KTE dengan jumlah pokok sebesar Rp.72.000.000.000,- (tujuh puluh dua milyar rupiah) Atas hutang tersebut PT Wismamas Citraraya berjanji dan mengikatkan diri untuk memberi Jaminan kepada PT KUTAI TIMUR ENERGI (PT KTE) atas Deposito yang ditempatkan di Bank IFI sebesar Rp.72.000.000.000,- (tujuh puluh dua milyar rupiah), yakni berupa :
    - Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no: 1658/Beringin Raya di Prop. Lampung

Halaman 18 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel



- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no: 1659/Beringin Raya di Prop. Lampung
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no. 1661/Beringin Raya di Prop. Lampung
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:6298/Bintara di Prop. Jawa Barat;
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:6297/Bintara di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:6295/Bintara di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:6293/Bintara di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:6232/Bintara di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:6230/Bintara di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:6227/Bintara di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:6226/Bintara di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:6225/Bintara di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:6158/Bintara di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:6148/Bintara di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:6138/Bintara di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:6137/Bintara di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:6132/Bintara di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:6082/Bintara di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:6076/Bintara di Prop. Jawa Barat

Halaman 19 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel



- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:6075/Bintara di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:6068/Bintara di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:01044/Jomin Barat di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:01043/Jomin Barat di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:01045/Jomin Barat di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:1900/Cilandak Barat di Prop. DKI Jakarta
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:04/KutaJaya Barat di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:3949/Tlajung Udik di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:3980/Tlajung Udik di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:3976/Tlajung Udik di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:258/Gunung Putri di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:673/Tlajung Udik di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:259/Gunung Putri di Prop. Jawa Barat
- Sebidang tanah dan Hak Guna Bangunan no:2782/Tlajung Udik di Prop. Jawa Barat
- Bahwa pada tanggal 17 Januari 2011 terdapat Perjanjian Sewa Menyewa antara PT Wismamas Citraraya dengan PT Total Oil Indonesia terkait atas sewa lahan sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1900/Cilandak Barat yang terletak dalam Propinsi DKI. Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak Kelurahan Cilandak dengan ukuran tanah 2.330 M2 (dua ribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) dengan nilai kontrak sebesar Rp.22.000.000.000.000,- (dua puluh dua milyar rupiah) untuk masa sewa selama 20 (dua puluh) tahun dengan ketentuan PT Total Oil Indonesia

Halaman 20 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel



membayar Rp.5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta tiap 5 (lima) tahun sewa;

- Bahwa berdasarkan Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) PT Kutai Timur Energi (PT KTE) pada hari Rabu tanggal 20 Mei 2011 pukul 14.00 wita, yang mana isi dari hasil RUPSLB tersebut adalah sebagai berikut:
  1. Seluruh peserta RUPSLB menyetujui adanya rencana pilihan pembubaran PT KTE dengan alasan kegiatan perseroan mengalami kevakuman (tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya), dan 2 (dua) direksi tersangkut masalah hukum, tidak ada kepercayaan dari rekan bisnis, dan akan dibicarakan lagi dalam RUPSLB PT KTI dengan pemegang saham
  2. Seluruh peserta RUPSLB menyetujui pembentukan Tim Likuidator dengan susunan sebagai berikut:
    - Hamsah Dahlan sebagai Ketua Tim
    - M Syukri Nur sebagai Wakil Ketua Tim
    - Nora Ramadani sebagai Sekretaris
    - Basuni sebagai Anggota
    - Noviari Nur sebagai Anggota
    - M Adli Ashari sebagai Anggota Rosiana Lenda sebagai Anggota
    - Indarto sebagai Anggota
    - Awang Amir Yusuf sebagai Anggota
    - Bhakti Norwidi sebagai Anggota
  3. Seluruh peserta RUPSLB menyetujui penarikan saham perseroan yang berada di PT Astiku Sakti dan PT Bara Kaltim selaku anak perusahaan PT KTE
  4. Seluruh peserta RUPSLB menyetujui hasil RUPSLB ini disampaikan kepada PT Kutai Timur Investama selaku pemegang saham mayoritas perseroan

Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, kami akan menanggapi Surat Permohonan Konsinyasi dari Pemohon yakni sebagai berikut:

- Bahwa memang benar pada tanggal 17 Januari 2011 terdapat Perjanjian Sewa Menyewa antara PT Wismamas Citraraya dengan PT Total Oil Indonesia terkait atas sewa lahan sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1900/Cilandak Barat yang terletak dalam Propinsi DKI. Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak Kelurahan Cilandak dengan ukuran tanah 2.330 M2 (dua ribu tiga ratus tiga puluh meter persegi), namun perjanjian itu terjadi setelah adanya Akta Pengakuan Hutang Nomor 17 dari Notaris ENGAWATI

*Halaman 21 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel*



GAZALI,SH tanggal 14 April 2010, yang mana pada pokoknya menerangkan jika PT Wismamas Citraraya berjanji dan mengikatkan diri untuk memberi Jaminan kepada PT KUTAI TIMUR ENERGI (PT KTE) atas Deposito yang ditempatkan di Bank IFI sebesar Rp.72.000.000.000,- (tujuh puluh dua milyar rupiah), yakni berupa beberapa ASET tanah dan bangunan yang salah satunya adalah sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1900/Cilandak Barat yang terletak dalam Propinsi DKI. Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak Kelurahan Cilandak dengan ukuran tanah 2.330 M2 (dua ribu tiga ratus tiga puluh meter persegi);

- Bahwa dengan adanya Akta Pengakuan Hutang diatas, maka sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1900/Cilandak Barat yang terletak dalam Propinsi DKI. Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak Kelurahan Cilandak dengan ukuran tanah 2.330 M2 (dua ribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) yang dijadikan objek perjanjian sewa menyewa antara PT Wismamas Citraraya selaku pemilik lahan dengan PT Total Oil Indonesia menjadi sumir kepemilikannya;
- Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, kami TERMOHON III berpendapat jika TERMOHON II dan TERMOHON III adalah para pihak yang berhak untuk menerima sisa uang pembayaran sewa sebesar. Rp.6.129.314.592,- (enam milyar seratus dua puluh sembilan juta tiga ratus empat belas ribu lima ratus sembilan puluh dua rupiah) dikarenakan sisa pembayaran uang sewa sebesar Rp. 6.129.314.592,- (enam milyar seratus dua puluh sembilan juta tiga ratus empat belas ribu lima ratus sembilan puluh dua rupiah) yang akan ditipkan ke PN Jakarta Selatan berlaku setelah terbitnya Akta Pengakuan Hutang Nomor 17 dari Notaris ENGAWATI GAZALI,SH tanggal 14 April 2010, yang mana pada pokoknya menerangkan jika PT Wismamas Citraraya berjanji dan mengikatkan diri untuk memberi Jaminan kepada PT KUTAI TIMUR ENERGI (PT KTE) atas Deposito yang ditempatkan di Bank IFI sebesar Rp.72.000.000.000,- (tujuh puluh dua milyar rupiah), yakni berupa beberapa ASET tanah dan bangunan yang salah satunya adalah sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1900/Cilandak Barat yang terletak dalam Propinsi DKI. Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak Kelurahan Cilandak dengan ukuran tanah 2.330 M2 (dua ribu tiga ratus tiga puluh meter persegi);
- Bahwa dengan adanya Akta Pengakuan Hutang diatas, maka sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1900/Cilandak Barat yang terletak dalam Propinsi DKI. Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak Kelurahan Cilandak dengan ukuran tanah 2.330 M2 (dua ribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) yang dijadikan objek perjanjian sewa menyewa antara PT Wismamas

*Halaman 22 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel*



Citraraya selaku pemilik lahan dengan PT Total Oil Indonesia menjadi sumir kepemilikannya;

- Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, kami Termohon III berpendapat jika Termohon II dan Termohon III adalah para pihak yang berhak untuk menerima sisa uang pembayaran sewa sebesar Rp.6.129.314.592,- (enam milyar seratus dua puluh sembilan juta tiga ratus empat belas ribu lima ratus sembilan puluh dua rupiah) dikarenakan sisa pembayaran uang sewa sebesar Rp.6.129.314.592,- (enam milyar seratus dua puluh sembilan juta tiga ratus empat belas ribu lima ratus sembilan puluh dua rupiah) yang akan dititipkan ke PN Jakarta Selatan berlaku setelah terbitnya Akta Pengakuan Hutang Nomor 17 dari Notaris Engawati Gazali, SH tanggal 14 April 2010, yang mana pada pokoknya menerangkan jika PT Wismamas Citraraya berjanji dan mengikatkan diri untuk memberi Jaminan kepada PT Kutai Timur Energi (KTE) atas Deposito yang ditempatkan di Bank IFI sebesar Rp.72.000.000.000,- (tujuh puluh dua milyar rupiah), yakni berupa beberapa ASET tanah dan bangunan yang salah satunya adalah sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1900/Cilandak Barat yang terletak dalam Propinsi DKI. Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan Kecamatan Cilandak Kelurahan dengan ukuran tanah tanah 2.33o M2 (dua ribu tiga ratus tiga puluh meter persegi);
- Bahwa fakta hukum yang menerangkan keterkaitan antara PT Kutai Timur Energi (PT KTE) dengan Termohon III dan Termohon IV adalah berdasarkan Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) PT Kutai Timur Energi (PT KTE) pada hari Rabu tanggal 20 Mei 2011 pukul 14.00 wita menyatakan dengan tegas jika Seluruh peserta RUPSLB menyetujui hasil RUPSLB ini disampaikan kepada PT Kutai Timur Investama selaku pemegang saham mayoritas perseroan yang notabene saham mayoritasnya juga dimiliki oleh Pemerintah Kab. Kutai Timur;

Berdasarkan uraian diatas, bersama ini kami Termohon III meminta dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak sebagian permohonan PEMOHON;
2. Menyatakan sah atas konsinyasi sisa uang pembayaran sewa sebesar Rp.6.129.314.592,- (enam milyar seratus dua puluh sembilan juta tiga ratus empat belas ribu lima ratus sembilan puluh dua rupiah) kepada TERMOHON II dan TERMOHON IV;
3. Menghukum PEMOHON untuk membayar semua ongkos perkara;

SUBSIDAIR

Halaman 23 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel



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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan permohonannya tersebut, Kuasa Pemohon telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Sewa-Menyewa tanggal 17 Januari 2011 antara PT Wismamas Citraraya (Termohon I) dan PT TotalEnergies Marketing Indonesia (Pemohon) ("**Perjanjian Sewa**"), bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat No.R-04/TU-BUP/IV/2016 perihal "Penundaan Pembayaran Sewa Tanah Terogong" tertanggal 12 April 2016 dari Pemerintah Daerah Kabupaten Kutai Timur (Termohon II) kepada Pemohon, bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat No. B-181/O.4.20/Gs/01/2020 tertanggal 27 Januari 2020 Perihal Informasi Terkait Perkembangan dan Tindak Lanjut atas Pembayaran Uang Sewa Tanah Terogong dari Kejaksaan Negeri Kutai Timur (Termohon III) kepada Guido Hidayanto & Partners, bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan No.HP.03.01/2325/31/74-300/VI/2022 tanggal 1 Juli 2022 Perihal: Permohonan Informasi Terkait Bidang Tanah Hak Guna Bangunan No.1900/Cilandak Barat, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Berita Acara Pertemuan Antara PT TotalEnergies Marketing Indonesia dan Wismamas Citraraya tanggal 18 Mei 2022, bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-5a;
6. Fotokopi Akta Pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa No.01 tanggal 8 Juni 2022 yang dibuat oleh Notaris Wiwiek Widhi Astuti, S.H., Notaris di Jakarta, bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-5b;
7. Fotokopi Akta Perjanjian Serah Terima Tanah Sewa No.5 tanggal 20 Juni 2022 yang dibuat oleh Notaris Wiwiek Widhi Astuti, S.H., Notaris di Jakarta, bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
8. Fotokopi Rincian Perhitungan Uang Sewa Pokok dan bukti pembayaran atau penyetoran atas pajak-pajak yang berlaku, bukti tersebut telah diberi materai cukup

Halaman 24 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel



dan dicap oleh kantor pos dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

9. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No.17 tanggal 21 Oktober 2021, dan Keputusan Menteri Hukum dan Manusia Republik Indonesia No.AHU-0059957.AH.01.02.TAHUN2021 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT TotalEnergies Marketing Indonesia, bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan tanggapannya, Kuasa Termohon I mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 17 Januari 2011 antara PT Wismamas Citraraya (Termohon I) dan PT Total Oil Indonesia (Pemohon), bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi Akta Nomor 1 Pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 8 Juni 2022, bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi Akta Perjanjian Serah Terima Tanah Sewa tanggal 20 Juni 2022, bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1900 yang terletak di Cilandak Barat atas nama WISMAMAS RAYA (Termohon I), bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan tanggapannya, Kuasa Termohon II dan IV mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Pengakuan Hutang, Notaris Engawati Gazali, S.H, Nomor 17, tanggal 14 April 2010, bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos serta disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II,IV-1;
2. Fotokopi Akta Penerbitan Obligasi Konversi PT Wismamas Citraraya, Notaris Engawati Gazali, S.H, Nomor 18, tanggal 14 April 2010, bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos serta disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II,IV-2;
3. Fotokopi Akta Perjanjian antara Pemegang Saham dan Pemegang Obligasi Konversi, Notaris Engawati Gazali, S.H, Nomor 19, tanggal 14 April 2010, bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos serta disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II,IV-3;

Halaman 25 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel



4. Fotokopi Akta Pernyataan Kesanggupan PT Wismamas Citraraya, Notaris Engawati Gazali, S.H, Nomor 20, tanggal 14 April 2010, bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos serta disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II,IV-4;
5. Fotokopi Terogong Lease Agreement between PT. Wismamas Citraraya as Landlord and PT Total Oil Indonesia, dated January, 17, 2011, bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II,IV-5;
6. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1649 K/Pid.Sus/2012, tanggal 20 November 2022, dengan Terdakwa Ir. Anung Nugroho Direktur Utama PT Kutai Timur Energi, bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II,IV-6;
7. Fotokopi Lampiran copy Dokumen RUPS-PT KTE dan RUPS-PT KTI selama Proses Likuidasi
  1. RUPS-PT KTE tanggal 20 Mei 2011
  2. RUPS-KTI tanggal 25 Mei 2011
  3. RUPS-KTE tanggal 25 Mei 2011
  4. RUPS-PT KTI tanggal 07 Juni 2011
  5. RUPS-SIRKULER PT KTI tanggal 16 Juli 2012
  6. RUPS-PT KTI tanggal 18 Oktober 2011,bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II,IV-7;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan tanggapannya, Kuasa Termohon

III mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Terogong Lease Agreement between PT. Wismamas Citraraya as Landlord and PT Total Oil Indonesia, dated January, 17, 2011, bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-1;
2. Fotokopi Lampiran copy Dokumen RUPS-PT KTE dan RUPS-PT KTI selama Proses Likuidasi
  1. RUPS-PT KTE tanggal 20 Mei 2011
  2. RUPS-KTI tanggal 25 Mei 2011
  3. RUPS-KTE tanggal 25 Mei 2011
  4. RUPS-PT KTI tanggal 07 Juni 2011
  5. RUPS-SIRKULER PT KTI tanggal 16 Juli 2012
  6. RUPS-PT KTI tanggal 18 Oktober 2011;

Halaman 26 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel



bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-2;

3. Fotokopi Akta Penerbitan Obligasi Konversi PT Wismamas Citraraya, Notaris Engawati Gazali, S.H, Nomor 18, tanggal 14 April 2010, bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-3;
4. Fotokopi Akta Pengakuan Hutang, Notaris Engawati Gazali, S.H, Nomor 17, tanggal 14 April 2010, bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-4;
5. Fotokopi Amandemen antara Pemegang Saham dan Pemegang Obligasi Konversi tanggal 22 Februari 2012, bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-5;
6. Fotokopi Akta Pernyataan Kesanggupan PT Wismamas Citraraya, Notaris Engawati Gazali, S.H, Nomor 20, tanggal 14 April 2010, bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-6;
7. Fotokopi Akta Perjanjian antara Pemegang Saham dan Pemegang Obligasi Konversi, Notaris Engawati Gazali, S.H, Nomor 19, tanggal 14 April 2010, bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicap oleh kantor pos dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-7;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim mempertimbangkan dalil permohonan Pemohon dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan para pihak;

Menimbang, bahwa Pemohon mendalilkan bahwa antara Pemohon dengan Termohon telah terikat Perjanjian Sewa Menyewa dan selanjutnya berdasarkan Akta Pengakhiran Perjanjian Sewa yang ditandatangani oleh Pemohon dan Termohon I, Perjanjian Sewa telah resmi berakhir pada tanggal 18 Mei 2022. Setelah pengakhiran Perjanjian Sewa, Pemohon tetap tunduk dengan kewajiban-kewajiban Pemohon untuk melakukan pengosongan Tanah Sewa dan mengembalikan keadaan Tanah Sewa seperti ke keadaan semula, sebagaimana diatur dalam Pasal 19.1 Perjanjian Sewa. Dalam hal ini, Pemohon telah menunaikan kewajiban-kewajibannya sebagai penyewa beritikad baik dan penyerahan atas Tanah Sewa telah resmi dilakukan pada tanggal 20 Juni 2022, berdasarkan Akta Perjanjian Serah Terima Tanah Sewa No.5 tanggal 20 Juni 2022 yang dibuat oleh Notaris Wiwiek Widhi Astuti, S.H., Notaris di Jakarta. Namun demikian, dikarenakan terdapat unsur kepentingan negara/kepentingan umum, yaitu dalam hal ini Bupati Kutai Timur (Termohon II) dan Kejaksaan Negeri Kutai Timur (Termohon III), dan BPKAD Kutai Timur (Termohon IV) yang memberikan instruksi kepada Pemohon untuk menahan pembayaran sewa dan atas keterangan Termohon I sendiri yang belum dapat menerima pembayaran uang sewa dikarenakan

*Halaman 27 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel*



pihaknya belum dapat menyelesaikan permasalahan hak atas tanah dan hak atas uang sewa, maka, atas sepengetahuan Termohon I sebagaimana tertuang dalam Akta Pengakhiran Perjanjian Sewa yang ditandatangani Pemohon dan Termohon I, Pemohon mengajukan Permohonan Konsinyasi ini kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Pemohon tersebut, Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

- Bahwa didalam Pasal 1404 KUHPerdara menyebutkan, jika kreditur menolak pembayaran, maka diebitur dapat melakukan penawaran pembayaran diikuti dengan penitipan. Dari Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa penawaran pembayaran hanya hanya dapat dilakukan setelah adanya penolakan dari kreditur;
- Bahwa selanjutnya didalam Pasal 1405 KUHPerdara mengatur mengenai penawaran pembayaran yang sah sesuai dengan undang-undang baru kemudian dilakukan penitipan pembayaran yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1406 KUHPerdara;
- Bahwa setelah Hakim membaca dan memperhatikan dalil permohonan Pemohon dihubungkan dengan ketentuan tersebut diatas, maka Hakim berpendapat permohonan Pemohon tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan demikian Hakim berpendapat bahwa permohonan Pemohon tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim mempertimbangkan petitum-petitum Pemohon lainnya;

Menimbang, bahwa petitum Pemohon angka 2 (dua) yang menyebutkan, Menyatakan sah dan diterimanya Konsinyasi pembayaran Uang Sewa Pokok sejumlah Rp6.129.314.592 (enam miliar seratus dua puluh sembilan juta tiga ratus empat belas ribu lima ratus sembilan puluh dua rupiah) (setelah dipotong pajak dan biaya-biaya yang berlaku) kepada Termohon I, sehubungan dengan pelaksanaan kewajiban hukum Pemohon sesuai dengan Perjanjian Sewa-Menyewa tanggal 17 Januari 2011 antara Pemohon dan Termohon I;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Pemohon angka 2 (dua) tersebut, Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa di persidangan Termohon I, Termohon II dan IV menyatakan berhak menerima uang konsinyasi tersebut dengan mengajukan bukti surat, yaitu Termohon I mengajukan bukti surat T.I-1 sampai dengan bukti surat T.I-4 dan Termohon II dan IV mengajukan bukti surat T.II,IV-1 sampai dengan bukti surat T.II,IV-7;

*Halaman 28 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel*



- Bahwa oleh karena Termohon I, Termohon II dan Termohon IV sama-sama mengklaim berhak atas uang konsinyasi, maka untuk menentukan siapa yang berhak atas uang konsinyasi tersebut harus mengajukan gugatan untuk menentukan siapa yang berhak atas uang konsinyasi tersebut, dalam hal ini telah mengajukan gugatan yang terdaftar dalam perkara Nomor 59/Pdt.G/2003/PN Jkt.Sel, tanggal 10 Januari 2023 untuk menentukan siapa yang berhak terhadap uang konsinyasi tersebut sedangkan perkara a quo adalah permohonan yang sifatnya sepihak atau volunter, dengan demikian petitum Pemohon angka 2 (dua) dapat dikabulkan dengan perbaikan amar;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Pemohon dikabulkan, maka Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk melakukan penyimpanan atas Uang Sewa Pokok sebesar Rp6.129.314.592 (enam miliar seratus dua puluh sembilan juta tiga ratus empat belas ribu lima ratus sembilan puluh dua rupiah) tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan memberitahukan Konsinyasi ini kepada Para Termohon dan memerintahkan Para Termohon untuk tunduk pada isi permohonan ini, dengan demikian petitum Pemohon angka 3 (tiga) dan petitum angka 4 (empat) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Pemohon dikabulkan dan permohonan ini sifatnya sepihak atau voluntair, maka segala biaya yang timbul dalam permohonan ini dibebankan kepada Pemohon yang besarnya ditentukan dalam amar penetapan;

Memperhatikan, Pasal 1404, Pasal 1405 dan Pasal 1406 KUHPerdata serta peraturan lain yang berkaitan;

#### **MENETAPKAN:**

1. Mengabulkan permohonan Pemohon;
2. Menyatakan sah dan diterimanya Konsinyasi pembayaran Uang Sewa Pokok sejumlah Rp6.129.314.592 (enam miliar seratus dua puluh sembilan juta tiga ratus empat belas ribu lima ratus sembilan puluh dua rupiah) (setelah dipotong pajak dan biaya-biaya yang berlaku);
3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk melakukan penyimpanan atas Uang Sewa Pokok sebesar Rp6.129.314.592 (enam miliar seratus dua puluh sembilan juta tiga ratus empat belas ribu lima ratus sembilan puluh dua rupiah) tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan memberitahukan Konsinyasi ini kepada Para Termohon;
4. Memerintahkan Para Termohon untuk tunduk pada isi permohonan ini;

*Halaman 29 dari 30 Penetapan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Jkt.Sel*



5. Membebankan biaya Permohonan kepada Pemohon sejumlah Rp.1.255.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Demikian ditetapkan pada hari Selasa, tanggal 28 Maret 2023 oleh Hendra Utama Sotardodo, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, penetapan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan dihadiri oleh Melda Renny Tanti, S.H., M.H., S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan Kuasa Pemohon Konsinyasi, Kuasa Termohon I Konsinyasi, Kuasa Termohon II dan IV Konsinyasi dan Kuasa Termohon III Konsinyasi;

Panitera Pengganti,

Hakim,

Melda Renny Tanti, S.H., M.H.

Hendra Utama Sotardodo S.H., M.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Pendaftaran Perkara ..... Rp 30.000,00.-
2. Biaya Proses..... Rp 100.000,00.-
3. Biaya Panggilan.....Rp1.055.000,00
4. PNBP Panggilan..... Rp 10.000,00.-
5. Biaya Sumpah Saksi.....Rp 50.000,00.-
6. Materai..... Rp 10.000,00.-
7. Redaksi..... Rp 10.000,00.-
- Jumlah..... Rp1.255.000,00.- (satu juta dua ratus lima puluh lima ribu rupiah).