



## PUTUSAN

NOMOR 705/PDT/2017/PT.DKI

### DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ;

**PT. HANDAL CIPTA PERKASA**, beralamat di Jalan Pecenongan No. 72 Blok B1, Kebon Kelapa - Gambir, Jakarta Pusat 10120, dalam hal ini memberi kuasa kepada MUHAMMAD ASHAR SYARIFUDDIN, SH., dan AGUSTRIADHY, SH., Para Advokat pada M.A.S LAW OFFICE, beralamat di Jalan H Nomor 49, RT/RW 002/002, Slipi, Palmerah, Jakarta Barat 12920, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Juni 2016, dalam hal ini disebut sebagai :

**PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

**MELAWAN**

1. **KHAIRIL POLOAN, S.H., M.H. selaku LIKUIDATOR PT. RAHMAN TAMIN (DALAM LIKUIDASI)**, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jl. Landas Pacu Utara Selatan, Komplek Apartemen Mediterania LAGOON, Suite A 17A, Blok A1 No. 2, Jakarta Pusat 10630, diperbaiki menjadi berkedudukan di Jakarta, beralamat di Menara Citicon It 11 suite E Jl.Letjend S Parman Kav.72 Jakarta Barat, dalam hal ini disebut sebagai :  
**TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;

2. **MUSTAFA GANI TAMIN**, beralamat di Jl. Maleo XIII Blok JC/4/3 – Bintaro Jaya Sektor 9 RT/RW. 03/10, Kel. Pondok Pucung, Kec. Pondok Aren, Tangerang – Banten 15229, dalam hal ini disebut sebagai:  
**TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;

Halaman 1 dari 38 hal putusan Nomor 705/Pdt/2017/PT.DKI



Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 705/Per/Pdt/2017/PT.DKI. tanggal 22 Nopember 2017, tentang penunjukan Majelis Hakim tingkat banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini .

Surat penunjukan Panitera Pengganti No. 705/Per/Pdt/2017/PT.DKI. tanggal 22 Nopember 2017.

Membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat didalam surat gugatannya tertanggal 29 Juni 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 29 Juni 2016 dan terdaftar dengan Register No.362/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dalam hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 12 Juni 2013, Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menyatakan PT. Rahman Tamin dalam keadaan likuidasi atau pembubaran melalui Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 003/Pdt.P/2013/PN. JKT.BAR Tanggal 12 Juni 2013, yang mana untuk selanjutnya ditetapkan AKHMAD FAJRIN, SH., MH., DWIANA MIRANTI, S.H. dan MAHYUNIS, S.H. selaku Tim Likuidator PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi) guna melakukan inventarisasi dan pemberesan terhadap aset-aset perseroan PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi);
2. Bahwa dalam proses likuidasi jelas bahwa pihak yang berhak dan berwenang untuk melakukan pemberesan atas aset likuidasi adalah Likuidator Perseroan, dan salah satu aset likuidasi PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi) adalah berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 1.939m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Diponegoro No. 16 dan 16A, Menteng – Jakarta Pusat, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No. 2075/Menteng (“Aset Menteng”);
3. Bahwa PENGGUGAT melalui Surat tanggal 30 September 2013 telah mengajukan penawaran kepada Tim Likuidator PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi) tersebut di atas, agar dapat membeli Aset Menteng

Halaman 2 dari 38 hal putusan Nomor 705/Pdt/2017/PT.DKI



dimaksud dengan harga sebesar Rp. 48.000.000.000,- (empat puluh delapan milyar rupiah) dalam kondisi aset apa adanya (as is);

4. Bahwa Tim Likuidator PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi), yang pada saat itu terdiri dari AKHMAD FAJRIN, SH., MH., DWIANA MIRANTI, S.H. dan MAHYUNIS, S.H. ternyata menyetujui dan menerima penawaran dari PENGGUGAT tersebut, sebagaimana terbukti dari Surat Pemberitahuan Hasil Keputusan Likuidator PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi) tanggal 25 Oktober 2013;

TERGUGAT II TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA MENAHAN DAN TIDAK MAU MENYERAHKAN DOKUMEN ASET LIKUIDASI PERSEROAN KEPADA TIM LIKUIDATOR PT. RAHMAN TAMIN (DALAM LIKUIDASI)

5. Majelis Hakim Yang Mulia, walaupun PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi) telah dinyatakan dalam likuidasi oleh Pengadilan, dan telah ditunjuk pula likuidator untuk melakukan pemberesan, namun TERGUGAT II, yang merupakan mantan Direktur Utama/Pemegang Saham PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi), telah menahan dan tidak bersedia untuk menyerahkan asli sertifikat-sertifikat aset perseroan kepada Tim Likuidator PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi);
6. Bahwa TERGUGAT II telah dengan sengaja menghambat kinerja Tim Likuidator PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi) dalam melakukan pemberesan aset likuidasi perseroan, terbukti dengan sikap TERGUGAT II yang tidak bersedia menyerahkan Sertifikat Aset Menteng kepada Notaris/PPAT, agar kemudian dapat dilakukan pengecekan terlebih dahulu atas Aset Menteng tersebut di BPN;
7. Bahwa menyikapi hal tersebut, akhirnya Tim Likuidator PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi) dan PENGGUGAT pada waktu itu sepakat untuk terlebih dahulu membuat suatu perjanjian pengoperan dan penyerahan hak atas Aset Menteng tersebut, sebagaimana ternyata dari Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 25 tanggal 10 Maret 2014, yang dibuat di hadapan Teddy Anwar, SH., SpN., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut "Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak"), yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tim Likuidator PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi) telah berjanji dan mengikatkan diri untuk mengoperkan dan menyerahkan hak atas Aset Menteng tersebut kepada PENGGUGAT,

Halaman 3 dari 38 hal putusan Nomor 705/Pdt/2017/PT.DKI



yang mana perjanjian tersebut tidak dapat dibatalkan secara sepihak tanpa adanya persetujuan bersama dari para pihak (Baca : PENGGUGAT dan Tim Likuidator PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi));

Selanjutnya pada saat penandatanganan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak tersebut, PENGGUGAT juga telah menyerahkan bilyet giro Bank Windu sebesar Rp. 48.000.000.000,- (empat puluh delapan milyar rupiah) sebagai tanda jadi dan pembayaran atas Aset Menteng kepada Tim Likuidator PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi).

8. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jelas diatur bahwa semua persetujuan berlaku bagi mereka yang membuatnya, dan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, serta persetujuan haruslah dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana terkutip secara lengkap di bawah ini :

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan haruslah dilaksanakan dengan itikad baik”.

Mengenai hal persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak tersebut telah ditegaskan kembali oleh PENGGUGAT dan Tim Likuidator PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi), dalam Pasal 12 Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak yang berbunyi sebagai berikut :

“Pihak Pertama dan Pihak Kedua menjamin dan mengikat diri sepenuhnya telah setuju dan bersepakat bahwa Pengoperan dan Penyerahan Hak ini tidak dapat dibatalkan secara sepihak atau dengan cara, sebab dan dalil apapun juga, tanpa persetujuan bersama dari pihak pertama dan pihak kedua.”

#### TERGUGAT II MENGAJUKAN PERMOHONAN PENGGANTIAN TIM LIKUIDATOR PT. RAHMAN TAMIN (DALAM LIKUIDASI) KE PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT

9. Bahwa pada tanggal 17 Maret 2014, TERGUGAT II telah mengajukan permohonan penggantian Tim Likuidator PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi) ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dengan alasan adanya ketidakcocokan antara TERGUGAT II dengan Tim Likuidator PT. Rahman



Tamin (Dalam Likuidasi). Adapun permohonan penggantian likuidator tersebut dikabulkan oleh Majelis Hakim pada Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Kasasi Nomor 2660 K/Pdt/2014 tanggal 8 April 2015 jo. Penetapan Pengadilan Negeri No. 110/Pdt.P/2014/PN.Jkt.Bar tanggal 5 Juni 2014;

10. Bahwa berdasarkan Putusan Kasasi Nomor 2660 K/Pdt/2014 tanggal 8 April 2015 tersebut, TERGUGAT I atas permintaan TERGUGAT II, telah ditunjuk sebagai likuidator PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi) yang baru untuk menggantikan Tim Likuidator PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi) sebelumnya, guna melaksanakan dan/atau melanjutkan pemberesan atas aset-aset likuidasi PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi);

TERGUGAT I TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA MENOLAK UNTUK MELANJUTKAN/MENERUSKAN PELAKSANAAN PERJANJIAN YANG TELAH DIBUAT SEBELUMNYA OLEH TIM LIKUIDATOR PT. RAHMAN TAMIN (DALAM LIKUIDASI)

11. Bahwa sehubungan dengan adanya penggantian likuidator PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi) tersebut, PENGGUGAT telah berkirim surat kepada TERGUGAT I untuk memberitahukan mengenai adanya Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak tersebut di atas, dan meminta TERGUGAT I agar dapat segera melaksanakan hal-hal yang telah disepakati dalam Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak tersebut, sebagaimana ternyata dari :

- Surat tanggal 25 Agustus 2015, Perihal Pengoperan dan Penyerahan Hak atas Aset Likuidasi PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi) yang terletak di Jl. Diponegoro, Menteng – Jakarta Pusat;
- Surat tanggal 2 September 2015, Perihal Surat Peringatan untuk Segera Melaksanakan Pengoperan dan Penyerahan Hak atas Aset Likuidasi PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi) yang terletak di Jl. Diponegoro, Menteng – Jakarta Pusat kepada PT. Handal Cipta Perkasa;
- Surat tanggal 17 September 2015, Perihal Peringatan II untuk Segera Melaksanakan Pengoperan dan Penyerahan Hak atas Aset Likuidasi PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi) yang terletak di Jl. Diponegoro, Menteng – Jakarta Pusat kepada PT. Handal Cipta Perkasa.

Halaman 5 dari 38 hal putusan Nomor 705/Pdt/2017/PT.DKI



12. Bahwa namun TERGUGAT I telah menolak untuk melanjutkan/meneruskan pelaksanaan perjanjian berdasarkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak tersebut, dan justru meminta PENGGUGAT untuk kembali mengajukan penawaran dengan harga baru atas Aset Menteng dimaksud, sebagaimana ternyata sebagai berikut :
- Berdasarkan Surat Nomor 0099/SK-RT/IX/05 tanggal 7 September 2015, Perihal : Aset Diponegoro, yang pada intinya TERGUGAT I meminta PENGGUGAT agar kembali mengajukan penawaran harga baru atas Aset Menteng dengan kondisi clear and clean;
  - Berdasarkan Surat Nomor 100/KP-RR/IX.15 tanggal 11 September 2015, Perihal : Tanggapan atas Somasi, yang pada intinya menyatakan bahwa TERGUGAT I selaku Likuidator Baru tidak pernah membuat perjanjian apapun dengan PENGGUGAT, dan tidak ingin serta merta dibebankan dan bertanggung jawab untuk menindaklanjuti dari apa yang telah dilakukan oleh likuidator sebelumnya terhadap Aset Likuidasi PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi);
13. Majelis Hakim Yang terhormat, pemeriksa perkara a quo, bahwa permintaan TERGUGAT I agar PENGGUGAT mengajukan penawaran baru atas Aset Menteng, dengan alasan TERGUGAT I berbeda dengan Tim Likuidator PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi) sebelumnya, dan tidak pernah membuat perjanjian apapun dengan PENGGUGAT, sehingga tidak terikat secara hukum dengan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak dimaksud jelas merupakan alasan yang dicari-cari dan menunjukkan itikad tidak baik TERGUGAT I;
14. Bahwa PENGGUGAT membuat perjanjian dalam Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak tersebut secara sah dengan pihak Tim Likuidator PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi), yang pada saat itu memiliki hak dan wewenang penuh untuk membuat perjanjian dan/atau jual beli dengan pihak ketiga lainnya, dalam rangka pemberesan aset likuidasi, termasuk namun tidak terbatas Aset Menteng. Apalagi hingga saat ini, Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak tersebut secara hukum tidak pernah dibatalkan, sehingga masih berlaku dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, yaitu PENGGUGAT dan Likuidator PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi);



15. Bahwa mengenai siapa likuidator PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi) yang pada saat itu membuat perjanjian Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak, bukan merupakan alasan bagi TERGUGAT I untuk dapat mangkir dari perjanjian dimaksud, mengingat bahwa baik likuidator yang lama, yang terdiri dari AKHMAD FAJRIN, SH., MH., DWIANA MIRANTI, SH. dan MAHYUNIS, SH., maupun likuidator yang baru, in casu TERGUGAT I, adalah merupakan pihak yang sama-sama bertindak untuk dan atas nama PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi);
16. Bahwa di balik penolakan TERGUGAT I untuk melanjutkan/meneruskan pelaksanaan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak tersebut, ternyata TERGUGAT I memiliki niat untuk menjual Aset Menteng dimaksud kepada pihak lain, yaitu PT. Puspa Alam.

Adapun sejak awal, PT. Puspa Alam adalah dulunya adalah calon pembeli yang dibawa oleh pihak TERGUGAT II, namun ditolak oleh Likuidator PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi) karena penawarannya yang lebih rendah dibandingkan dengan penawaran PENGGUGAT;

#### KERUGIAN

17. Bahwa akibat dari tidak segera dilaksanakannya perjanjian Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak tersebut, tentunya telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, baik secara materil maupun immateril, yang terdiri dari :
  - a) Kerugian Materil sebesar Rp. 48.000.000.000,- (empat puluh delapan milyar rupiah) dalam bentuk bilyet giro, yang telah diberikan oleh PENGGUGAT kepada Tim Likuidator PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi) sebagai tanda jadi dan pembayaran atas Aset Menteng
  - b) Kerugian Immateril yang diderita PENGGUGAT sehubungan dengan reputasi dan nama baik PENGGUGAT yang tidak ternilai harganya, namun apabila kerugian immaterial tersebut dinilai dengan uang adalah patut dinilai sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
18. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan pembayaran ganti rugi, baik materil maupun immateril tersebut, maka TERGUGAT sepatutnya membayar uang denda (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) per hari apabila terlambat dan/atau lalai dalam melaksanakan pembayaran ganti rugi dimaksud, terhitung sejak putusan dalam perkara a quo diucapkan;

Halaman 7 dari 38 hal putusan Nomor 705/Pdt/2017/PT.DKI



## PERMOHONAN SITA JAMINAN

19. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah beralasan menurut hukum serta didukung oleh bukti-bukti yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka guna menghindari adanya upaya-upaya TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengalihkan Aset Menteng kepada pihak lainnya dan guna menjamin agar Gugatan PENGGUGAT tidak sia-sia (illusoir) di kemudian hari, maka menurut hukum adalah wajar dan beralasan jika Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menetapkan dan meletakkan Sita Jaminan atas :

Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Diponegoro No. 16 dan 16A seluas 1.939m<sup>2</sup>, Menteng – Jakarta Pusat.

20. Bahwa oleh karena Gugatan PENGGUGAT didasarkan pada bukti-bukti yang otentik dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka PENGGUGAT mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad), meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi;

Berdasarkan uraian di atas, PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, pemeriksa perkara a quo, agar berkenan untuk memeriksa dan memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 25 tanggal 10 Maret 2014, yang dibuat di hadapan Teddy Anwar, SH., SpN., Notaris di Jakarta, sah dan berlaku mengikat bagi pihak PENGGUGAT dan TERGUGAT I;
3. Menghukum TERGUGAT I untuk meneruskan pelaksanaan Pengoperan dan Penyerahan Hak atas Aset Menteng PT. Rahman Tamin (Dalam Likuidasi) yang terletak di Jl. Diponegoro, Menteng – Jakarta Pusat kepada PENGGUGAT;
4. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi secara tunai, sekaligus dan seketika kepada PENGGUGAT terhitung sejak putusan a quo diucapkan, yaitu :
  - a) Kerugian Materil sebesar Rp. 48.000.000.000,- (empat puluh delapan milyar rupiah);
  - b) Kerugian Immateril sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);



5. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk membayar denda sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per hari, dihitung sejak putusan a quo diucapkan sampai dengan dibayarkannya pembayaran ganti rugi materiil dan immateriil;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan atas Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Diponegoro No. 16 dan 16A seluas 1.939m<sup>2</sup>, Menteng – Jakarta Pusat.
7. Menyatakan bahwa Putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad), meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi;
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban tertanggal 15 Nopember 2016 sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur formalitas sebuah gugatan yang menyebabkan gugatan menjadi cacat sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard);

1. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Tidak Berwenang Mengadili Perkara A Quo (Kompetensi Relatif);

Bahwa seharusnya Gugatan Perkara No. 362/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst tidak didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat karena Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam hal ini tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Bahwa eksepsi yang Tergugat I ajukan tersebut sesuai dengan Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg yang pada pokoknya menyatakan gugatan diajukan di tempat tinggal Tergugat;

Bahwa Tergugat I yang menjabat sebagai satu-satunya Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) mempunyai domisili hukum yaitu di

Halaman 9 dari 38 hal putusan Nomor 705/Pdt/2017/PT.DKI



Menara Citicon Lt. 11 Suite E, Jl. S. Parman Kav. 72, Slipi, Jakarta barat 11410 (sesuai dengan alamat pada Surat Kuasa Khusus yang diberikan Tergugat I kepada kuasa hukum Tergugat I tertanggal 22 Agustus 2016);

Bahwa Tergugat I telah menempati domisili hukum di Menara Citicon Lt. 11 Suite E, Jl. S. Parman Kav. 72, Slipi, Jakarta barat 11410, sejak bulan Pebruari 2016 sampai saat ini;

Bahwa karena domisili hukum Tergugat I itulah, maka relaas-relaas panggilan sidang yang diterima oleh Tergugat I (tanggal 15 Agustus, 14 Oktober dan 9 Nopember 2016) berasal dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat atas permintaan bantuan dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/panggilan sidang delegasi;

Bahwa selain itu, berdasarkan Surat Keterangan dari Pengelola Apartemen Mediterania Lagoon Residences yang beralamat di Jl. Landas Pacu Utara Selatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang diterima di bagian umum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 27 Juli 2016 menerangkan bahwa Tergugat I sudah tidak beralamat kantor di Apartemen Mediterania Lagoon, Suite A17A, Blok A1, Jakarta Pusat 10630, dan berkantor di di Menara Citicon Lt. 11 Suite E, Jl. S. Parman Kav. 72, Slipi, Jakarta barat 11410;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, sudah sepantasnyalah dalam Putusan Sela agar Majelis Hakim yang terhormat menerima dan mengabulkan eksepsi kompetensi relatif Tergugat I serta menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## 2. Penggugat Tidak Memiliki Persona Standi Judicio

Bahwa di dalam gugatan Perkara No. 362/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST tercantum PT Handal Cipta Perkasa sebagai Penggugat;

Bahwa sampai pada sidang di mana gugatan dianggap telah dibacakan dan hakim ketua majelis perkara a quo telah menanyakan kepada Penggugat apakah ada perubahan terhadap materi gugatan yang dijawab oleh Penggugat tidak ada perubahan, maka Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki kompetensi sebagai Penggugat;

Penggugat yang merupakan badan hukum berbentuk perseroan terbatas yang tunduk kepada Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas seharusnya diwakili oleh direksi sebagai pihak yang



mewakili di pengadilan sebagaimana tercantum dalam Pasal 98 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yaitu:

“Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan.”

Dengan demikian Penggugat tidak memiliki persona standi judicio sebagai Penggugat di dalam Perkara No. 362/Pdt.G/2016/ PN.JKT.PST;

### 3. Gugatan Salah Pihak atau Error In Persona

Bahwa sesuai angka 7 posita gugatan a quo, disebutkan:

“... akhirnya Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) dan Penggugat pada waktu itu sepakat untuk terlebih dahulu membuat suatu perjanjian pengoperan dan penyerahan hak atas Aset Menteng tersebut, sebagaimana ternyata dari Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 25 tanggal 10 Maret 2014, yang dibuat dihadapan Teddy Anwar, S.H., SpN., Notaris di Jakarta...”

Maka seharusnya yang digugat adalah Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) yang lama yaitu Dwiana Miranti, S.H., Akhmad Fajrin, S.H., M.H. dan Mahyunis, S.H. (selanjutnya disebut Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama) karena mereka-lah yang menyetujui dan menandatangani Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 25 tanggal 10 Maret 2014, yang dibuat dihadapan Teddy Anwar, S.H., SpN., Notaris di Jakarta;

Hal ini disebabkan sejak permohonan penggantian likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama telah dikabulkan oleh Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 2660 K/Pdt/2014 tertanggal 8 April 2015, Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama tidak pernah melaporkan hasil pekerjaannya kepada Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) yang baru yaitu Sdr. Khairil Poloan, S.H., M.H., termasuk tentang adanya Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 25 tanggal 10 Maret 2014, yang dibuat dihadapan Teddy Anwar, S.H., SpN., Notaris di Jakarta;

Bahwa pada waktu ditandatanganinya akta a quo malahan sedang diajukan permohonan penggantian Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) yang dilakukan oleh sekitar 73,15% (tujuh puluh tiga koma lima belas persen) pemegang saham dan ahli waris pemegang saham PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) di Pengadilan Negeri Jakarta

Halaman 11 dari 38 hal putusan Nomor 705/Pdt/2017/PT.DKI



Barat sebagaimana dimaksud dalam perkara No. 110/Pdt.P/2014/PN.Jak.Bar tertanggal 17 Maret 2014;

Bahkan sebelum diajukannya penggantian Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) a quo, Tergugat II sekitar awal Bulan Maret 2014, atas nama 73,15% (tujuh puluh tiga koma lima belas persen) pemegang saham dan ahli waris pemegang saham PT Rahman Tamin (dalam likuidasi), telah mengirimkan surat kepada Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likudasi) lama yang isinya melarang Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likudasi) lama untuk melakukan transaksi apapun dengan pihak ketiga sehubungan dengan asset-asset yang dimiliki oleh PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) sampai permohonan pergantian likuidator PT Rahman Tamin mempunyai putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap;

Sudah seharusnya Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama mematuhi isi surat tersebut karena mereka juga dipilih oleh pemegang saham dan para ahli pemegang saham PT Rahman Tamin (dalam likuidasi);

4. Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium)

Bahwa setelah pergantian keseluruhan likuidator sesuai Putusan Mahkamah Agung No. 2660 K/Pdt/2014 tertanggal 8 April 2015, Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama tidak pernah melaporkan hasil pekerjaannya kepada Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) yang baru yaitu Sdr. Khairil Poloan, S.H., M.H. bahkan setelah berkali-kali Likuidator Khairil Poloan, S.H., M.H. menghubungi Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) yang lama, tetap saja tidak ada respons yg baik dari Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama;

Hal tersebut di atas, menyebabkan Likuidator Khairil Poloan, S.H., M.H. tidak mengetahui tentang adanya Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 25 tanggal 10 Maret 2014, yang dibuat dihadapan Teddy Anwar, S.H., SpN., Notaris di Jakarta apalagi tentang tanda jadi dan pembayaran berupa bilyet giro atas tanah dan bangunan seluas 1939 m2 yang terletak di Jl. Diponegoro No. 16 dan 16A, Menteng, Jakarta Pusat (SHGB No. 2017/Menteng) sebesar Rp 48.000.000.000,- (empat puluh delapan milyar



Rupiah) yang sama sekali tidak diketahui keberadaannya, apakah benar ada ataukah hanya fiktif;

Disamping itu, pemegang saham dan ahli waris pemegang saham PT Rahman Tamin tidak pernah mengetahui tentang Penggugat karena memang tidak pernah diberitahu oleh Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) tentang Penggugat yang ingin membeli tanah dan bangunan seluas 1939 m2 yang terletak di Jl. Diponegoro No. 16 dan 16A, Menteng, Jakarta Pusat (SHGB No. 2017/Menteng);

Dari kesimpulan fakta-fakta hukum di atas maka Tim Likuidator PT Rahman Tamin yang lama (Dwiana Miranti, S.H., Akhmad Fajrin, S.H., M.H. dan Mahyunis, S.H.) lah yang mengetahui seluk beluk tentang transaksi dengan Penggugat ini dan seharusnya Penggugat memasukkan Dwiana Miranti, S.H., Akhmad Fajrin, S.H., M.H. dan Mahyunis, S.H. sebagai pihak dalam Perkara No. 362/Pdt.G/2016/ PN.JKT.PST;

## II. DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa apa yang telah dikemukakan pada bagian eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini dan Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;

1. Bahwa Tergugat I diangkat menjadi Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) yang baru berdasarkan Putusan Kasasi Nomor: 2660 K/Pdt/2014 tanggal 8 April 2015, yang amarnya antara lain berbunyi sebagai berikut :
  - Memberhentikan Tim Likuidator Akhmad Fajrin, S.H., M.H., Dwiana Miranti, S.H. dan Mahyunis, S.H. sebagai likuidator ;
  - Menetapkan Khairil Poloan, S.H., M.H. sebagai satu-satunya Likuidator PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi) ;
2. Bahwa setelah Tergugat I diangkat menjadi Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) yang baru, Tergugat I berusaha menghubungi Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama untuk melakukan pemberesan likuidasi. Namun dalam pelaksanaannya terhambat karena komunikasi tidak berjalan dengan baik. Surat menyurat yang dilakukan Tergugat I sama sekali menjadi mentah akibat domisili hukum Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama tidak jelas dan tidak bisa dihubungi;

Halaman 13 dari 38 hal putusan Nomor 705/Pdt/2017/PT.DKI



Sebaliknya Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama, sama sekali tidak memiliki inisiatif untuk melaporkan hasil pekerjaannya selama ini sehingga otomatis Likuidator baru menjadi tidak tahu menahu tentang adanya Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 25 tanggal 10 Maret 2014, yang dibuat dihadapan Teddy Anwar, S.H., SpN., Notaris di Jakarta yang telah ditandatangani oleh Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama dan Penggugat;

3. Bahwa sesuai dengan tugasnya sebagai Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) untuk membereskan asset-asset PT Rahman Tamin (dalam likuidasi), Tergugat I sekitar pada Bulan Agustus 2015 segera memasang papan nama atau plang nama di JL. Diponegoro No. 16-16A, Menteng, Jakarta Pusat bahwa tanah tersebut adalah milik PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) dan di dalam penguasaan dan pengawasan Tergugat I sebagai Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) yang baru, yang diangkat dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 2660 K/Pdt/2014 tanggal 8 April 2015;

Bahwa Tergugat I memperhatikan kurun waktu, sejak Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 25 tanggal 10 Maret 2014, yang dibuat dihadapan Teddy Anwar, S.H., SpN., Notaris di Jakarta telah ditandatangani oleh Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama dan Penggugat, sampai papan nama atau plang itu dipasang sekitar Bulan Agustus 2015, tidak pernah ada peristiwa pengosongan terhadap penghuni tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Diponegoro No. 16-16 A tersebut, padahal asset Menteng tersebut dibeli secara as is atau apa adanya;

Untuk Majelis Hakim Yth. ketahui, bahwa di dalam bangunan di Jl. Diponegoro No. 16-16 A tersebut pernah ditempati oleh Sekretariat Himpunan Mahasiswa Islam dan beberapa penghuni lainnya;

4. Bahwa Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 25 tanggal 10 Maret 2014, yang dibuat dihadapan Teddy Anwar, S.H., SpN., Notaris di Jakarta dan telah ditandatangani oleh Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama dan Penggugat dibuat berdasarkan itikad tidak baik dan melanggar Pasal 1338 KUHPerduta itu sendiri;

Telah diuraikan di dalam eksepsi sebelumnya bahwa sebelum diajukannya penggantian Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam



likuidasi) di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Tergugat II bertindak untuk dan atas nama 73,15% (tujuh puluh tiga koma lima belas persen) pemegang saham dan ahli waris pemegang saham PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) telah mengirimkan surat kepada Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likudasi) lama tertanggal Maret 2014 yang isinya melarang Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likudasi) lama untuk melakukan transaksi apapun dengan pihak ketiga sehubungan dengan asset-asset yang dimiliki oleh PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) sampai permohonan perogatian likuidator PT Rahman Tamin mempunyai putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap;

Sudah seharusnya Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama mematuhi isi surat tersebut karena mereka juga dipilih atas usulan pemegang saham dan para ahli pemegang saham PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) tapi dalam faktanya, Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama malah membuat perjanjian dengan Penggugat yang dituangkan dalam Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 25 tanggal 10 Maret 2014, yang dibuat dihadapan Teddy Anwar, S.H., SpN., Notaris di Jakarta;

Selain itu, Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama telah membuat dan menandatangani Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 25 tanggal 10 Maret 2014, yang dibuat dihadapan Teddy Anwar, S.H., SpN., Notaris di Jakarta tanpa menyertakan sertifikat atas tanah dan bangunan seluas 1939 m2 yang terletak di Jl. Diponegoro No. 16 dan 16A, Menteng, Jakarta Pusat (SHGB No. 2075/Menteng) tapi hanya berdasarkan janji semata. Apalagi Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama sudah menerima tanda jadi dan pembayaran atas asset Menteng berbentuk Bilyet Giro Bank Windu sebesar Rp. 48.000.000.000,- (empat puluh delapan milyar Rupiah);

5. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 7 mendalihkan telah meyerahkan tanda jadi dan pembayaran atas asset Menteng berbentuk Bilyet Giro Bank Windu sebesar Rp. 48.000.000.000,- (empat puluh delapan milyar Rupiah) kepada Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama;

Atas tanda jadi dan pembayaran a quo, Tergugat I sebagai likuidator baru tidak pernah tahu atau diberitahu oleh Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama. Tergugat I tidak pernah tahu di mana keberadaan



BG Bank Windu sebesar Rp. 48.000.000.000,- (empat puluh delapan milyar Rupiah) itu disimpan sampai saat ini;

Bahwa cukup beralasan Tergugat I menolak maksud Penggugat ketika Penggugat minta agar Tergugat I melaksanakan Pengoperan dan Penyerahan Hak sebagaimana dimaksud dalam Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 25 tanggal 10 Maret 2014, yang dibuat dihadapan Teddy Anwar, S.H., SpN., Notaris di Jakarta (vide posita gugatan angka 11) karena Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama lah yang menyimpan dan menerima BG Bank Windu tersebut, seolah-olah mereka sebagai pemilik asset di Menteng. Bahkan pemegang saham dan ahli waris pemegang saham PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) sebagai pemilik asset Menteng tidak diberi tahu adanya transaksi ini karena selama ini memang tidak ada satupun laporan dari Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama;

Jelas-jelas tindakan Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama telah merugikan pemegang saham dan ahli waris pemegang saham PT Rahman Tamin (dalam likuidasi). Hal ini menjadikan peringatan kepada Tergugat I bahwa Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 25 tanggal 10 Maret 2014, yang dibuat dihadapan Teddy Anwar, S.H., SpN. yang dibuat dan ditandatangani oleh Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama dan Penggugat berpotensi menimbulkan kerugian bagi pemegang saham dan ahli waris pemegang saham PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) selaku pemilik asset apabila terus dilaksanakan;

Walaupun demikian, Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membeli asset di Menteng tersebut dengan meminta Penggugat untuk mengajukan penawaran harga baru atas Asset Menteng dengan kondisi clean and clear. (vide posita gugatan angka 12). Bahkan, Tergugat I pernah mendatangi kantor Penggugat untuk membicarakan tentang asset di Menteng, namun tidak ada satupun perwakilan dari Penggugat yang menemui Tergugat I;

6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat sebagaimana tercantum dalam posita gugatan angka 13, 14 dan 15.

Tergugat I telah menguraikan dengan jelas sebelumnya bahwa Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 25 tanggal 10 Maret 2014 dibuat dengan itikad tidak baik yaitu selain tidak disertai sertifikat HGB No.

Halaman 16 dari 38 hal putusan Nomor 705/Pdt/2017/PT.DKI



2075/Menteng, juga tidak diserahkannya Bilyet Giro bank Windu sebesar Rp. 48.000.000.000,- (empat puluh delapan milyar Rupiah) dari Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama kepada Tergugat I selaku Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) yang baru;

Hal ini berpotensi merugikan pemegang saham dan para ahli waris pemegang saham PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) sebagai pemilik asset di Menteng. Seharusnya Penggugat menagih dan menanyakan kepada Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama tentang keberadaan Bilyet Giro Bank Windu a quo;

7. Bahwa Tergugat I sangat menolak tentang dalil Penggugat pada posita gugatan angka 17 yang menyatakan Penggugat sudah mengalami kerugian dalam bentuk Bilyet Giro bank Windu sebesar Rp. 48.000.000.000,- (empat puluh delapan milyar Rupiah). Penggugat harus membuktikan dalil Penggugat tersebut karena tidak diketahuinya keberadaan Bilyet Giro bank Windu sebesar Rp. 48.000.000.000,- (empat puluh delapan milyar Rupiah) tersebut, apakah sudah dicairkan atau belum oleh Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama;

Kerugian benar terjadi apabila bilyet giro a quo sudah dicairkan dan masuk ke rekening Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama. Hal ini hanya diketahui oleh Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama dan sudah seharusnya Tim Likuidator PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) lama yang terdiri dari Dwiana Miranti, S.H., Akhmad Fajrin, S.H, M.H., dan Mahyunis, S.H. dijadikan sebagai pihak dalam gugatan ini;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Halaman 17 dari 38 hal putusan Nomor 705/Pdt/2017/PT.DKI



Atau apabila Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatannya kuasa Tergugat II mengajukan Jawaban tertanggal 15 Nopember 2016 sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa, Tergugat II menolak keras seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakuinya dengan jelas;
2. Bahwa, gugatan Penggugat harus ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak memenuhi ketentuan tata tertib beracara dengan tidak dipenuhinya syarat-syarat surat gugatan yang mutlak dipenuhi sebagai berikut:

**A. EKSEPSI ERROR IN PERSONA**

1. Bahwa, berdasarkan Undang-Undang Perseroan Terbatas setiap badan hukum dalam melakukan tindakan hukum baik di dalam maupun di luar pengadilan diwakili oleh direksi selaku persona standi in judicio. Perseroan Terbatas sebagai artifisial recht person tidak bisa bertindak sendiri atas namanya sendiri kecuali diwakili oleh pengurusnya, in casu Penggugat PT Handal Cipta Perkasa telah bertindak untuk dan atas nama badan hukumnya sendiri bukan direksinya;

Surat gugatan Penggugat menyebutkan Pemberi Kuasa dalam perkara ini adalah sebuah badan hukum yang bernama PT Handal Cipta Perkasa dan tidak menyebutkan siapa pengurus yang berwenang dari PT Handal Cipta Perkasa yang memberikan kuasa;

Sehingga ketiadaan identitas yang jelas dari Pengurus Perseroan yang berwenang mewakili perseroan baik di luar maupun di depan Pengadilan dari PT Handal Cipta Perkasa sebagai Pemberi Kuasa yang berwenang maka Penggugat bukanlah persona standi in judicio maka gugatan tidak memenuhi syarat formil, dan dengan demikian jelas dan tegas, gugatan error in persona, dan oleh karena itu gugatan sepatutnya dinyatakan sebagai tidak dapat diterima;

2. Bahwa, surat gugatan Penggugat tertanggal 29 Juni 2016 dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat berdasarkan Surat Kuasa tertanggal



24 Juni 2016 dan Penggugat di depan persidangan mengajukan perubahan surat kuasa untuk surat gugatan tertanggal 29 Juni 2016 dan secara tegas menyatakan “tidak ada perubahan atas surat gugatan dan tetap pada surat gugatannya”;

Sehingga berdasarkan fakta hukum tersebut senyatanya surat gugatan Penggugat tertanggal 29 Juni 2016 tersebut tidak lagi didasarkan atas surat kuasa yang sah sebab surat kuasa tertanggal 24 Juni 2016 tidak lagi berlaku dan telah digantikan surat kuasa tertanggal bulan Oktober 2016; maka sepatutnya gugatan penggugat dinyatakan sebagai gugur atau setidaknya-tidaknya dinyatakan sebagai tidak dapat diterima;

Bahwa, sesuai uraian di atas, maka Penggugat bukan persona standi in judicio, oleh karenanya, juga jelas dan tegas, Kuasa Hukum bukan orang yang mempunyai hak, kepentingan dan hubungan hukum dengan Para Penggugat, karenanya bukan orang yang mempunyai hak, kepentingan dan hubungan hukum untuk dapat mewakili Para Penggugat dalam perkara ini; (Vide: Putusan MARI tanggal 9 Desember 1970 No. 296 K/Sip/1970);

Bahwa, oleh karena Penggugat bukanlah persona standi in judicio, maka gugatan tidak memenuhi syarat formil, dan dengan demikian jelas dan tegas, gugatan error in persona, dan oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa, yurisprudensi mensyaratkan, gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum. (Vide: Putusan MARI tanggal 7 Juli 1971 No. 294 K/Sip/1971 jo. Putusan MARI tanggal 10 Juli 1971 No. 332 K/Sip/1971);

#### B. EKSEPSI GUGATAN OBSCUUR LIBELIUM

Bahwa, Surat gugatan harus dibuat secara sistematis, cermat dan terang, Gugatan yang diajukan harus jelas, cermat, dan tegas, apabila gugatan yang diajukan tidak jelas atau kabur, maka gugatan cacat formil. Surat gugatan Penggugat adalah obscuur libelium, karena:

1. SURAT GUGATAN PENGGUGAT MERUPAKAN PENGABUNGAN DUA ATAU LEBIH GUGATAN YANG MASING-MASING BERDIRI SENDIRI.

Halaman 19 dari 38 hal putusan Nomor 705/Pdt/2017/PT.DKI



Bahwa, sesuai dengan tertib beracara yang telah digariskan oleh Mahkamah Agung RI dalam berbagai yurisprudensinya yang melarang secara tegas penggabungan gugatan (samenvoering van voerding) sebagaimana berikut:

a. Putusan MARI No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 13-1-197

“Penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan secara tersendiri ”

c. Putusan MARI No. 2177 K/Pdt./1983 14-11-1984 dan Putusan MARI No. 524 K/Sip/1974 tanggal 27-6-1975:

“jika dalam kumulasi subyektif yang diajukan beberapa orang sedang di antara mereka maupun terhadap obyek perkara sama sekali tidak ada hubungan hukum, gugatan wajib diajukan secara terpisah dan sendiri-sendiri.”

sehingga dengan fakta bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum atas adanya perjanjian – quad non - antara Penggugat dan Tergugat I maka karenanya sesuai dengan yurisprudensi MARI diatas tersebut maka Surat Gugatan Penggugat samasekali tidak memiliki innerlijke samenhangen (koneksitas erat satu sama lainnya) yang mana mengakibatkan tidak jelas, tidak tegas dan tidak cermatnya gugatan Penggugat, gugatan mana adalah harus dinyatakan sebagai obscuur libelium;

Bahwa, selain kumulasi subyektif diatas juga oleh karena segala sebab dan akibat serta cara hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I yaitu perjanjian – quad non - antara Penggugat dan Tergugat I dalam kedudukan selaku Likuidator serta adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II soal sertifikat – quad non – yang adalah berdiri sendiri-sendiri maka secara obyektif hubungan hukum antara Para Penggugat masing-masingnya juga berbeda dan berdiri sendiri-sendiri sehingga merupakan Kumulasi Campur Aduk, yakni penggabungan kumulasi subyektif dan obyektif yang

Halaman 20 dari 38 hal putusan Nomor 705/Pdt/2017/PT.DKI



bertentangan dengan tata tertib beracara (vide: Putusan MARI 29 April 1986 No. 1875/K/Pdt/1984);

Bahwa, Kumulasi gugatan hanya dibenarkan dan secara yuridis sah apabila ada hubungan yang erat dan mendasar, sesuai dengan patokan yang digariskan MARI dalam putusannya tanggal 23 Mei 1992 No. 2990 K/Pdt/1989 dan mengingat surat gugatan Para Penggugat telah tidak memenuhi syarat innerlijke samenhangen tersebut, sudah seharusnya dan sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan sebagai obscuur libelium dan selanjutnya dinyatakan sebagai tidak dapat diterima.

## 2. TERDAPAT SALING PERTENTANGAN ANTARA POSITA DAN PETITUM

Bahwa menurut tertib beracara suatu surat gugat, antara posita dan petitumnya harus “saling mendukung dan tidak boleh ada pertentangan”, sebaliknya surat gugatan Penggugat adalah penuh dengan pertentangan.

Di satu sisi Penggugat telah mendalilkan adanya hubungan hukum dengan Para Tergugat sehubungan dengan perbuatan melawan hukum Para Tergugat terhadap Penggugat, namun pada petitumnya Penggugat menuntut pelaksanaan suatu perjanjian yang secara otomatis mengakibatkan tidak jelasnya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II yang juga sekaligus menyebabkan surat gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan sebagai tidak dapat diterima karena obscuur libelium dan telah pula kehilangan dasar hukumnya (rechtsgrond);

## 3. RECHTSGROND SURAT PENGGUGAT SALAH DAN KELIRU

Bahwa, sebagaimana diuraikan diatas bahwa gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat adalah berintikan pada adanya kerugian akibat tidak dilaksanakannya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I maka gugatan Penggugat tersebut adalah berdasarkan pada rechtsgrond yang salah dan keliru mengingat senyatanya tidak ada hubungan hukum dalam bentuk apapun juga antara Penggugat dengan Tergugat I terlebih dengan Tergugat II;

Halaman 21 dari 38 hal putusan Nomor 705/Pdt/2017/PT.DKI



Bahwa, oleh karena itu, surat gugatan Penggugat obscur libelium sehingga haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. (Vide: Putusan MARI tanggal 4 Mei 1976 No. 1186 K/Sip/1973).

C. GUGATAN PLURIUM LITIS CONSORTIUM

Bahwa, sebagaimana dalil Penggugat telah terjadi pergantian likuidator atas likuidasi PT Rahman Tamin dari likuidator lama yaitu Tim Likuidator (Akhmad Fajrin SH, Dwiana Miranti SH dan Mahyunis SH) kepada Likuidator baru yaitu Tergugat I;

Bahwa, Penggugat mendalilkan antara Penggugat dengan Likuidator (lama) Tim Likuidator telah mengadakan perjanjian atas salah aset likuidasi PT Rahman Tamin – quad non – namun Likuidator (baru) Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak mengetahuinya adanya perjanjian tersebut bahkan baik Tergugat I selaku Likuidator baru maupun Tergugat II selaku salah satu eks Direktur PT Rahman Tamin tidak pernah menerima pembayaran seperak pun sebagaimana klaim Penggugat tersebut maka sudah sepatutnya Tim Likuidator lama turut dijadikan Tergugat dalam perkara ini untuk mempertanggungjawabkan tindakan hukum sebagaimana dalil Penggugat tersebut atau setidaknya sebagai Turut Tergugat untuk membuat perkara ini menjadi terang benderang;

Bahwa, dengan tidak dimasukkannya para penerima-penerima kuasa tersebut sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan a quo adalah nyata-nyata plurium litis consortium atau gugatan yang kurang pihak, yang mengakibatkan gugatan cacat formil;

Bahwa, sehubungan dengan “plurium litis consortium” dan cacat formilnya gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Vide: Putusan MARI 13 Mei 1975 No. 151/K/Sip/1975; Putusan MARI 25 Mei 1977 No. 621/K/Sip/1977; Putusan MARI tanggal 19 Juli 1985 No. 546 K/Pdt/1984; dan Putusan MARI tanggal 11 Juli 1997 No. 537 K/AG/1996);

D. EXCEPTIO ERROR IN PERSONA PADA PT RAHMAN TAMIN (DALAM LIKUIDASI)

Halaman 22 dari 38 hal putusan Nomor 705/Pdt/2017/PT.DKI



Bahwa, terhitung sejak diterimanya permohonan likuidasi PT Rahman Tamin oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Penetapannya tersebut maka seluruh pengurus PT Rahman Tamin tidak lagi memiliki kewenangan atas pengurusan PT Rahman Tamin sehingga apabila hanya Tergugat II yang diajukan sebagai Tergugat dalam perkara ini maka gugatan Penggugat jelas dan tegas merupakan gugatan dengan kekeliruan penarikan pihak sebagai Tergugat;

Bahwa, seluruh kepengurusan PT Rahman Tamin beralih secara otomatis kepada likuidator sejak PT Rahman Tamin dinyatakan dalam keadaan likuidasi, sehingga menurut hukum Tergugat II dinyatakan tidak cakap hukum dalam melakukan tindakan hukum apapun berkenaan dengan pengurusan PT Rahman Tamin, terlebih tidak jelas dan tegas apakah Penggugat menarik Tergugat II sebagai pribadi atau sebagai eks pengurus PT Rahman Tamin;

Dalam hal Penggugat menarik sebagai pribadi maka gugatan Penggugat adalah salah dan keliru pihak Tergugat sebab pokok gugatan Penggugat adalah berkenaan dengan likuidasi PT Rahman Tamin.

Dalam hal sebagai eks pengurus PT Rahman Tamin, maka Penggugat lebih salah dan keliru lagi karena pengurus PT Rahman Tamin tidak hanya Tergugat II seorang, yang mana menurut hukum dalam hal ada penuntutan pertanggungjawaban suatu perusahaan terbatas dalam keadaan likuidasi mengharuskan seluruh pengurus perusahaan terbatas tersebut ditarik sebagai Tergugat sebagai bentuk tanggung jawab hukum secara bersama-sama;

#### E. GUGATAN PENGGUGAT PREMATURE

Bahwa, menurut hukum apa yang diperjanjikan antara Penggugat dan Tim Likuidator lama adalah bentuk perjanjian timbal balik in casu berupa syarat pelunasan pembayaran. Penggugat berkewajiban terlebih dahulu melakukan pelunasan pembayaran secara penuh baru kemudian aset berikut surat kepemilikan hak atas tanah dapat diserahkan kepada Penggugat; Faktanya Penggugat sampai detik ini belum melakukan pembayaran pelunasan atas aset tersebut berdasarkan hal-hal berikut:

Halaman 23 dari 38 hal putusan Nomor 705/Pdt/2017/PT.DKI



- PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi) belum menerima pembayaran pelunasan tersebut dari Penggugat;
- Tergugat II sama sekali tidak mengetahui adanya perjanjian antara Penggugat dan Tim Likuidator (lama) tersebut, apalagi uang pembayaran pelunasan, bahkan seperak rupiah pun;
- Tim Likuidator (lama) tidak pula menyerahkan atau memberitahukan hasil pekerjaan likuidasi yang telah dilakukan kepada likuidator (baru), termasuk pula atas aset dalam perkara a quo;
- Bahkan, Tim Likuidator (lama) tidak pernah pula melakukan pelaporan atas proses likuidasi PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi) kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, khususnya atas aset dalam perkara a quo;

sehingga bagaimana mungkin Tergugat II dapat melaksanakan perjanjian tersebut sementara Penggugat sendiri belum melakukan pembayaran pelunasan kepada PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi) sebab jangankan pelunasan pembayaran, perjanjiannya sendiri Tergugat II juga tidak tahu menahu sehingga karenanya gugatan Penggugat adalah bersifat premature;

#### F. EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS

Bahwa, menurut hukum apa yang diperjanjikan antara Penggugat dan Tim Likuidator lama adalah bentuk perjanjian timbal balik in casu berupa syarat pelunasan pembayaran. Penggugat berkewajiban terlebih dahulu melakukan pelunasan pembayaran secara penuh baru kemudian aset berikut surat kepemilikan hak atas tanah dapat diserahkan kepada Penggugat; Faktanya Penggugat sampai detik ini belum melakukan pembayaran pelunasan atas aset tersebut berdasarkan hal-hal berikut:

- PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi) belum menerima pembayaran pelunasan tersebut dari Penggugat;
- Tergugat II sama sekali tidak mengetahui adanya perjanjian antara Penggugat dan Tim Likuidator (lama) tersebut, apalagi uang pembayaran pelunasan, bahkan seperak rupiah pun;
- Tim Likuidator (lama) tidak pula menyerahkan atau memberitahukan hasil pekerjaan likuidasi yang telah dilakukan

Halaman 24 dari 38 hal putusan Nomor 705/Pdt/2017/PT.DKI



kepada likuidator (baru), termasuk pula atas aset dalam perkara a quo;

- Bahkan, Tim Likuidator (lama) tidak pernah pula melakukan pelaporan atas proses likuidasi PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi) kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, khususnya atas aset dalam perkara a quo;

Sehingga bagaimana mungkin Tergugat II dapat melaksanakan perjanjian tersebut sementara Penggugat sendiri belum melakukan pembayaran pelunasan kepada PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi) sebab jangankan pelunasan pembayaran, perjanjiannya sendiri Tergugat II juga tidak tahu menahu; sehingga PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi) senantiasa berhak tidak memenuhi kewajiban perikatannya yaitu menyerahkan aset dan surat kepemilikan tanah (exception non adimpleti contractus);

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut maka mengingat asas Peradilan Cepat dan Sederhana serta Relatif Murah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara Nomor 362/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST ini kiranya agar dapat terlebih dahulu memeriksa dan mengadili eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II ini dan selanjutnya memutuskan Putusan Sela sebagai berikut:

- menerima eksepsi Tergugat II;
- menyatakan gugatan Penggugat sebagai tidak dapat diterima;
- menghukum Penggugat membayar biaya perkara;

Atau Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya;

Sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, sekiranya dapat mempertimbangkan Jawaban Tergugat II sebagai berikut:

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, Tergugat II tetap pada dalil eksepsinya dan mohon eksepsi tersebut dianggap mutatis mutandis sebagai termuat dalam pokok perkara;
2. Bahwa, Tergugat II menyangkal/membantah semua dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui;



3. Bahwa, benar pada tanggal 12 Juni 2013 Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menyatakan PT. Rahman Tamin dalam Likuidasi melalui Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 003/Pdt.P/2013/PN.JKT.BRT;
4. Bahwa, ditolak dalil-dalil Penggugat pada point 3, 4, 5, 6, dan 7 Surat Gugatan Penggugat sebab karena Tergugat II selaku Pemohon Likuidasi PT Rahman Tamin dalam kedudukannya selaku salah satu Pemegang Saham tidak pernah berhubungan baik langsung maupun tidak langsung dengan Penggugat yang adalah sesuai dengan fakta hukum bahwa dengan tunduknya PT Rahman Tamin pada keadaan likuidasi maka Tergugat II tidak lagi memiliki kewenangan menurut hukum untuk melakukan tindakan hukum apapun dalam kepengurusan PT Rahman Tamin melainkan beralih kepada likuidator;

Bahwa, Tergugat II tidak pernah mengetahui dan mendapatkan laporan dari Likuidator lama (Tim Likuidator: Akhmad Fajrin, S.H.,M.H, Dwiyana Miranti, S.H, dan Mahyunis, S.H) berkenaan dengan salah satu aset PT. Rahman Tamin berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 1.939m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Diponegoro No. 16 dan 16 A, Menteng, Jakarta Pusat;

Bahwa, Tergugat II juga tidak pernah mengetahui dan mendapatkan laporan dalam bentuk apapun juga sehubungan dengan perkembangan proses likuidasi yang dijalankan oleh Tim Likuidator (lama), termasuk pula tidak pernah mendapatkan pemberitahuan dalam bentuk apapun juga dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang dengan penetapannya telah mengangkat Tim Likuidator (lama) sebagai Likuidator PT Rahman Tamin berkenaan dengan laporan perkembangan likuidasi PT Rahman Tamin;

Bahwa, faktanya Tergugat II mengalami kesulitan berkomunikasi dengan Tim Likuidator (lama) sehubungan dengan perkembangan likuidasi PT Rahman Tamin, sehingga kemudian Tergugat II mengajukan permohonan penggantian likuidator kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 3 Maret 2014, satu dan lain, untuk memperoleh kepastian hukum dan mendapatkan kepentingan yang terbaik bagi PT Rahman Tamin;

Sehingga, adanya perjanjian akta pengoperan dan hak No. 25 tanggal 10 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Teddy Anwar, S.H antara Penggugat dan Tim Likuidator (lama) adalah di luar pengetahuan hukum Tergugat II dan karenanya jelas dan tegas tidak menjadi tanggung jawab



Tergugat II melainkan menjadi tanggung jawab pribadi Tim Likuidator (lama) secara tanggung renteng, terlebih tidak ada seperakpun yang PT Rahman Tamin terima selaku badan hukum terlikuidasi sehubungan dengan adanya pembayaran sejumlah Rp. 48.000.000.000 (empat puluh delapan milyar rupiah) yang didalilkan Penggugat telah dibayarkan dengan bilyet giro Bank Windu – quad non;

Bahwa, Tergugat II secara tegas mensomeer Penggugat untuk membuktikan keberadaan bilyet giro bank windu senilai Rp. 48.000.000.000 (empat puluh delapan milyar rupiah) tersebut;

5. Bahwa, karenanya ditolak dalil-dalil Penggugat pada point 8 Surat Gugatan Penggugat sebab karena Tergugat II jelas dan nyata tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat dus tertolak pula dalil Penggugat pada poin 3 yang menyatakan Tergugat II telah menahan dan tidak bersedia menyerahkan asli sertifikat, terlebih secara hukum Tergugat II dalam proses likuidasi tidak memiliki kewenangan pengurusan apapun sebab kewenangan pengurusan tersebut secara hukum telah diambil alih oleh likuidator; Penggugat salah alamat sebab seharusnya perihal ini Penggugat menuntut kepada tim likuidator (lama);
6. Bahwa, seandainya perjanjian tersebut dinyatakan ada dan mengikat Penggugat dan Likuidator PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi) – quad non – maka Penggugat seharusnya terlebih dahulu melaksanakan tuntas kewajibannya melakukan pembayaran pelunasan atas aset yang diperjanjikan antara Penggugat dan Tim Likuidator (lama) sementara faktanya:
  - PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi) belum menerima pembayaran pelunasan tersebut dari Penggugat;
  - Tergugat II sama sekali tidak mengetahui adanya perjanjian antara Penggugat dan Tim Likuidator (lama) tersebut, apalagi uang pembayaran pelunasan, bahkan seperak rupiah pun;
  - Tim Likuidator (lama) tidak pula menyerahkan atau memberitahukan hasil pekerjaan likuidasi yang telah dilakukan kepada likuidator (baru), termasuk pula atas aset dalam perkara a quo;
  - Bahkan, Tim Likuidator (lama) tidak pernah pula melakukan pelaporan atas proses likuidasi PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi) kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, khususnya atas aset dalam perkara a quo, Sehingga bagaimana mungkin Tergugat II dapat melaksanakan

Halaman 27 dari 38 hal putusan Nomor 705/Pdt/2017/PT.DKI



perjanjian tersebut sebab jangankan pelunasan pembayaran, perjanjiannya sendiri Tergugat II juga tidak tahu menahu;

Bahwa, menurut hukum apa yang diperjanjikan antara Penggugat dan Tim Likuidator lama adalah perjanjian dengan syarat tertentu yaitu berupa syarat pelunasan pembayaran. Penggugat berkewajiban terlebih dahulu melakukan pelunasan pembayaran secara penuh baru kemudian aset berikut surat kepemilikan hak atas tanah dapat diserahkan kepada Penggugat; Faktanya Penggugat sampai detik ini belum melakukan pembayaran pelunasan atas aset tersebut berdasarkan hal-hal tersebut di atas;

7. Bahwa, dalam hal seandainya Penggugat telah melakukan pembayaran pelunasan sebagaimana klaim Penggugat – *quad non* – maka hal tersebut adalah mutlak tanggung jawab pribadi secara tanggung renteng Tim Likuidator sebab:

- PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi) belum menerima pembayaran pelunasan tersebut dari Penggugat;
- Tergugat II sama sekali tidak mengetahui adanya perjanjian antara Penggugat dan Tim Likuidator (lama) tersebut, apalagi uang pembayaran pelunasan, bahkan seperak rupiah pun;
- Tim Likuidator (lama) tidak pula menyerahkan atau memberitahukan hasil pekerjaan likuidasi yang telah dilakukan kepada likuidator (baru), termasuk pula atas aset dalam perkara *a quo*;
- Bahkan, Tim Likuidator (lama) tidak pernah pula melakukan pelaporan atas proses likuidasi PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi) kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, khususnya atas aset dalam perkara *a quo*;

8. Bahwa, ditolak dalil Penggugat sebagaimana tersebut dalam poin 16 Surat Gugatan Penggugat yang “menyatakan atas aset dalam perkara *a quo* Tergugat II membawa calon pembeli yang ditolak oleh Tim Likuidator lama dengan alasan penawarannya lebih rendah dengan penawaran Penggugat” kecuali membuktikan satu hal bahwa Penggugat dan Tim Likuidator telah bermufakat secara melawan hukum sebab faktanya harga penawaran Penggugat adalah jauh lebih rendah dibandingkan penawaran-penawaran yang ada ketika pengurusan likuidasi dijalankan oleh likuidator baru in casu Tergugat I;



Dengan perkataan lain, pengakuan Penggugat ini membuktikan Tim Likuidator (lama) tidak melakukan pekerjaan sebagaimana seharusnya yakni untuk mendapatkan hasil yang terbaik bagi PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi) yang berada dalam tanggung jawabnya tersebut. Pengakuan mana menurut hukum sebagai bukti yang sempurna dan terbantahkan sebagaimana menurut hukum pengakuan tersebut sudah cukup menjadi bukti untuk memberatkan bagi orang yang mengaku dan bersifat mengikat bagi Majelis Hakim sebagaimana disebutkan dalam pasal 174 HIR yang bunyinya sebagai berikut: “Pengakuan yang diucapkan dihadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu baik pengakuan itu diucapkannya sendiri maupun dengan pertolongan orang lain”;

9. Bahwa, ditolak secara tegas dalil Penggugat pada poin 17 Surat Gugatan Penggugat sebab belum ada timbul kerugian seperak rupiah pun bagi Penggugat karena faktanya hingga detik ini Penggugat juga melakukan pembayaran pelunasan kepada PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi) dan PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi) belum menerima pembayaran pelunasan dari Penggugat;

Sehingga, karena tidak ada kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat otomatis tidak ada pula kerugian immateriil bagi Penggugat terlebih jika mendalilkan reputasi dan nama baik Penggugat yang rusak;

Sebab, senyatanya PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi), Tergugat I selaku Likuidator (baru) dan Tergugat II selaku salah pemegang saham yang sangat dirugikan karena proses likuidasi PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi) menjadi sangat terhambat oleh tindakan-tindakan tidak patut menurut hukum dari Penggugat yang menuntut tanpa dasar hukum dan tentunya menimbulkan kerugian materiil maupun imateriil yang tidak sedikit bagi PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi);

10. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka jelas dan nyata perjanjian akta pengoperan dan hak No. 25 tanggal 10 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Teddy Anwar, S.H adalah batal sejak semulanya (ab ovo) atau sepatutnya dibatalkan dengan alasan Penggugat sejak awal telah tidak memenuhi syarat syahnya perjanjian yaitu melakukan kewajiban pembayaran pelunasan sebagai timbal balik kewajiban PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi) menyerahkan asset dan surat kepemilikan hak atas tanah; sehingga menurut hukum apabila salah



pihak dalam suatu perjanjian tidak memenuhi kewajiban perikatannya sebagaimana mestinya in casu Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran pelunasan kepada PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi) maka pihak yang lain in casu PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi) senantiasa berhak menuntut kebatalan atau pembatalan perjanjian a quo;

11. Bahwa, ditolak dalil Penggugat sebagaimana tersebut dalam Surat Gugatannya butir 18 yang pada pokoknya menyatakan memohon adanya dwangsom (uang paksa) karena dalil tersebut sama sekali tidak berdasar hukum yang sah menurut undang-undang yang berlaku mengingat gugatan Penggugat nyata-nyata telah salah atau keliru dalam objek maupun fakta-fakta hukum lainnya sejak mulanya; Jika melihat jumlah dwangsom yang dituntut Penggugat sebesar Rp. 100.000.000 per hari, maka selain tidak masuk akal juga menunjukkan Penggugat tidak serius dalam gugatannya selain hanya bagian dari upaya menghambat proses likuidasi PT Rahman Tamin (dalam Likuidasi) yang sedang dijalankan oleh Tergugat I;

Terlebih sebagaimana digariskan oleh Putusan Mahkamah Agung RI No. 307 K/Sip/1976 tanggal 7-12-1976 maka "Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan yang pasti".

12. Bahwa, ditolak dalil Penggugat sebagaimana tersebut dalam butir 19 pada Surat Gugatan Penggugat tentang permohonan sita jaminan dan permintaan sah dan berharganya sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat sebab tidak jelas dan tidak berdasarkan hukum yang berlaku, hal ini dapat dibuktikan bila kita melihat pada ketentuan yang mengatur perihal sita jaminan (conservatoir beslag) yang diatur dalam pasal 227 HIR ayat (1) ;

Salah satu unsur dari sita jaminan berdasarkan pasal 227 ayat (1) HIR tersebut adalah sangka yang beralasan, bahwa Tergugat yang berhutang sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya;

Sehubungan dengan ketentuan pasal 227 ayat (1) HIR Mahkamah Agung dalam salah satu putusannya menyatakan bahwa sita jaminan yang



diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan (Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tertanggal 8 Mei 1984 No. 597 K/Sip/1983) ;

Bahwa, terlebih lagi terdapat kemungkinan adanya barang-barang tidak bergerak yang bukan milik termohon sita, sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung tgl. 14 - 11 - 1974 No. 476 K/Sip/1974: "Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga".

Dengan demikian sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat telah tidak memenuhi pasal 227 HIR tidak mempunyai dasar hukum untuk dikabulkan;

13. Bahwa, ditolak dalil Penggugat sebagaimana tersebut dalam butir 20 pada Surat Gugatan Penggugat dikarenakan dalil dan petitum tersebut sama sekali tidak beralasan hukum dan sangat berlebih-lebihan diluar kepatutan berdasarkan kepada Surat Edaran Mahkamah Agung No. 6 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 1978 tanggal 1 April 1978 yang secara jelas menginstruksikan kepada Ketua/hakim pengadilan seluruh indonesia agar "tidak menjatuhkan putusan serta merta walaupun syarat-syarat dalam pasal 180 ayat 91) HIR atau pasal 191 ayat (1) RBg telah dipenuhi kecuali dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan...putusan demikian sifatnya exceptional dapat dijatuhkan";

Bahwa, sesuai dengan Pasal 180 HIR, maka setiap putusan serta merta atau uitvoerbaar bij voerraad dan karenanya harus tunduk dan serta berdasarkan syarat-syarat yang ditetapkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 6 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 jo Surat edaran mahkamah Agung No. 3 tahun 1978, tanggal 1 April 1978 (lihat: M. Yahya Harahap: Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, 2006, halaman 886);

Bahwa, seandainya permohonan Penggugat dapat dikabulkan – quad non – maka sesuai dengan SEMA tersebut mohon ditetapkan agar Penggugat mengeluarkan jaminan uang sejumlah cukup asset dalam perkara a quo dengan cara mengkonsinyasikannya terlebih dahulu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Berdasarkan seluruh hal-hal yang telah diuraikan di atas maka Tergugat II mohon dengan segala kerendahan hati agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat c.q. Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

Halaman 31 dari 38 hal putusan Nomor 705/Pdt/2017/PT.DKI



**DALAM EKSEPSI:**

- menerima eksepsi Tergugat II;
- menyatakan gugatan Penggugat sebagai tidak dapat diterima;
- menghukum Penggugat membayar biaya perkara

**DALAM POKOK PERKARA:**

- I. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- II. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara;

ATAU :

Mohon kiranya diberikan Putusan seadil-adilnya berdasarkan kepatutan dan kebenaran (ex aquo et bono);

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 362/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst., tanggal tanggal 24 Januari 2017 dalam perkara antara kedua belah pihak yang diktumnya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I tentang kewenangan mengadili secara relatif;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkverklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.416.000 (satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor : 15/SRT.PDT.BDG/2017/PN.Jkt.Pst. Jo. Nomor . 362/Pdt.G/2016/ PN.JKt.Pst., tanggal 06 Pebruari 2017 yang dibuat oleh BUKAERI,SH.MM., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 362/Pdt.G/2016/ PN.Jkt.Pst., tanggal tanggal 24 Januari 2017 dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 27 Maret 2017, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 24 Maret 2017 ;



Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori banding tertanggal 06 Maret 2017, diterima dibagian banding Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 06 Maret 2017 diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 27 Maret 2017, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 24 Maret 2017 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II , telah mengajukan Kontra Memori banding tertanggal 18 april 2017 diterima di Bagian Banding Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 18 April 2017 diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat 07 Juni 2017 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I , telah mengajukan Kontra Memori banding tertanggal 18 april 2017 diterima di Bagian Banding Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 18 April 2017 diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat 07 Juni 2017 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 21 April 2017, Tanggal 25 April 2017 dan tanggal 04 Mei 2017 telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai mana tersebut dibawah ini dengan alasan selengkapnya telah diuraikan dalam memori bandingnya :

1. Menerima permohonan banding dari pembanding untuk seluruhnya ;



2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 362/Pdt.G/2016/ PN.Jkt..Pst., tanggal tanggal 24 Januari 2017 ;

dan selanjutnya :

### **MENGADILI SENDIRI**

#### **DALAM EKSEPSI.**

Menolak Eksepsi Para Terbanding/dahulu Para Tergugat untuk seluruhnya ;

#### **DALAM POKOK PERKARA.**

1. Mengabulkan gugatan Pembanding untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No.25 tanggal 10 Maret 2014, yang dibuat dihadapan Teddy Anwar, SH.,SpN., Notaris di Jakarta, sah dan berlaku mengikat bagi pihak Pembanding dan Terbanding I ;
3. Menghukum Terbanding I untuk meneruskan pelaksanaan Pengoperan dan Penyerahan Hak atas Aset Menteng PT.Rahman Tamin ( Dalam Likuidasi) yang terletak di Jl.Diponegoro, Menteng Jakarta Pusat kepada Pembanding ;
4. Menghukum Terbanding I dan Terbanding II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi secara tunai, sekaligus dan seketika kepada Pembanding terhitung sejak putusan a quo di ucapkan, yaitu :
  - a. Kerugian Materil sebesar Rp 48.000.000.000,- ( empat puluh delapan milyar rupiah ) ;
  - b. Kerugian Immateril sebesar Rp.1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah ) ;
5. Menghukum Terbanding I dan Terbanding II secara tanggung renteng untuk membayar denda sebesar Rp 1.00.000.000,- ( seratus juta rupiah ) per hari terhitung sejak putusan a quo diucapkan sampai dengan dibayarkannya pembayaran ganti rugi Materiil dan Immateriil ;

Halaman 34 dari 38 hal putusan Nomor 705/Pdt/2017/PT.DKI



6. Menyatakan sah dan dan berharga Sita jaminan yang diletakkan atas Tanah dan bangunan yang terletak di Jl.Diponegoro No.16 dan 16 A seluas 1.939 m2 Menteng Jakarta Pusat.
7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu ( uit voerbaar bij vooraad), meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi .
8. Menghukum Para Terbanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo ;

Atau :

Apabila Majelis hakim Yang Terhormat berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil adilnya ( ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding, Terbanding I semula Tergugat I Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk menolak permohonan Banding Pembanding untuk seluruhnya dengan alasan yang selengkapnya tertuang dalam Kontra memori bandingnya dan menguatkan putusan Nomor 362/Pdt.G/PN.Jkt.Pst., atau mohon putusan seadil adilnya (ex aequa et bono).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding, Terbanding II semula Tergugat II Mohon agar Yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili pada tingkat banding ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima Kontra memori banding dari terbanding I semula Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 362/Pdt.G/2016/ PN.Jkt.Pst., tanggal tanggal 24 Januari 2017 ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

atau apabila Majelis Hakim Tinggi DKI Jakarta yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan seadil adilnya (ex aequa et bono).

Halaman 35 dari 38 hal putusan Nomor 705/Pdt/2017/PT.DKI



Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti secara cermat serta seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 362/Pdt.G/2016/ PN.Jkt..Pst., tanggal tanggal 24 Januari 2017 Memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II ternyata tidak ada hal-hal baru, yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 362/Pdt.G/2016/ PN.Jkt..Pst., tanggal tanggal 24 Januari 2017 oleh karena itu Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar baik dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai hasil pembuktian, oleh sebab itu alasan dan pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi sendiri didalam memutus perkara ini pada tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 362/Pdt.G/2016/ PN.Jkt..Pst., tanggal tanggal 24 Januari 2017 yang dimohonkan banding dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat ada dipihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ;

Mengingat Peraturan hukum dari Perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang- undang No.48 Tahun 2009 dan Undang-undang Nomor : 49 tahun 2009, Undang-undang No.20 tahun 1947 serta Pasal-pasal lain dari peraturan perundang- undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini:

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

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat ;



- Menkuatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 362/Pdt.G/2016/ PN.Jkt..Pst., tanggal tanggal 24 Januari 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Senin** tanggal **15 Januari 2018** oleh Kami : **SUDIRMAN WP SH.**, selaku Hakim Ketua Majelis **BENAR KARO KARO SH. MH.**, dan **DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH.MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Rabu** tanggal **24 Januari 2018** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **HEYMAN SEMBIRING, SH.MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

**1. BENAR KARO KARO, SH.MH**

**SUDIRMAN WP.SH.MH.**

**2. DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH.MH.**

PANITERA PENGGANTI

**HEYMAN SEMBIRING,SH.MH**

Halaman 37 dari 38 hal putusan Nomor 705/Pdt/2017/PT.DKI



Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-

2. Redaksi-----Rp. 5.000,-

3. Pemberkasan-----Rp.139.000,-

\_\_\_\_\_ +

Jumlah-----Rp. 150.000,

*Disclaimer*