



**PENETAPAN**

Nomor 585/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Fendy Gunawan**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Karya Raya Blok TT Nomor 12 B RT. 008 RW. 003, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya : Sujiono, S.H., Aron Naibaho, S.H dan Richard Sitohang, S.H., para Advocat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum "Sujiono & Associates" yang berkedudukan di Jalan Bengkuring Raya A Nomor 10, Sepaja, Kota Samarinda, Propinsi Kalimantan Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 September 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

**PT. Allo Bank Indonesia, Tbk** (dahulu dikenal dengan nama PT. Bank Harda Internasional, Tbk), suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Pusat, yang beralamat Kantor di Asean Tower Jalan KH. Samanhudi Nomor 10, Jakarta Pusat 10710, yang dalam hal ini diwakili oleh Arief Tendeas dan Ari Yanuanto Asah masing-masing selaku Direktur PT. Allo Bank Indonesia, Tbk, berdasarkan Akta Pernyataan Rapat PT. Allo Bank Indonesia, Tbk Nomor 10 tanggal 18 Oktober 2021, yang dibuat dihadapan Notaris Dharma Akhyuzi, S.H, dan Akta perubahan Anggaran Dasar PT. Bank Harda Internasional, Tbk Nomor 06 tanggal 26 Februari 2021 dihadapan Notaris Dharma Akhyuzi, S.H., dalam hal ini memberikan kuasa

*Halaman 1 dari 14 Penetapan Nomor 585/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



kepada Tuti Andayani Sebayang, S.H., Tunggal Tambunan, S.H., Yoga Wisnu Yoedapradja, S.H., Ferry Edward M. Gultom, S.H., Erza Besari Putra, S.H., Dwiky Pradipta, S.H dan Irsan Razi, S.H., Para Advokat yang berkantor di Menara Bank Mega Lantai 15, Jalan Kapten Tendean Kav. 12-14, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat permohonan pencabutan tanggal 3 Desember 2021;

Setelah mendengar kedua belah pihak;

Setelah membaca surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Nomor 585/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst., tanggal 28 September 2021, tentang Penunjukkan Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan ini;

Setelah membaca surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 585/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst., tanggal 30 September 2021 tentang Penetapan Hari Sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 28 September 2021 dalam Register Nomor 585/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa, antara PENGUGAT selaku DEBITUR dengan TERGUGAT (PT. Allo Bank Indonesia, Tbk kala itu namanya PT. Bank Harda Internasional, Tbk) selaku KREDITUR, telah terjalin hubungan keperdataan dalam hal Pemberian Kredit, yakni Perjanjian Kredit No. 007/PK/LTC/KPR/II/2016 tertanggal 24 Februari 2016 sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), hal mana Perjanjian kredit KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dimaksud terkait hutang piutang antara PENGUGAT dengan TERGUGAT yang pada pokoknya PENGUGAT mendapat pinjaman kredit sehingga atas pinjaman tersebut PENGUGAT berhutang total keseluruhan sebesar sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
2. Bahwa, sepengetahuan PENGUGAT pinjaman kredit *a quo*, PENGUGAT telah memberikan jaminan berupa sebidang tanah dan

Halaman 2 dari 14 Penetapan Nomor 585/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



bangunan yang terletak di Rumah Susun Hunian Apartemen Puri Marina Town House Jl. Ancol Barat blok C-1 Lt. 1-2 Nomor N-2 Blok N kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Kota Jakarta Utara Pro. DKI Jakarta, dengan Luas : 135,47 M<sup>2</sup>, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan rumah Susun Nomor 11695/Ancol atas nama Fendy Gunawan (PENGGUGAT);

3. Bahwa menurut penghitungan dan data yang ada pada PENGGUGAT sebagaimana bukti yang akan diajukan oleh PENGGUGAT didalam agenda pembuktian, dana atau kewajiban yang telah diserahkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT untuk Perjanjian Kredit *aquo* terhitung sejak perjanjian dibuat (bulan Maret 2016) hingga bulan Juni 2019, sejumlah kurang lebih Rp. 1.613.998.198,48,- (satu milyar enam ratus tiga belas juta Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan ribu serratus Sembilan puluh delapan koma empat puluh delapan rupiah) sehingga setidaknya-tidaknya PENGGUGAT telah mengeluarkan prestasi-prestasi berupa uang pembayaran untuk perjanjian *a quo* yakni sejumlah Rp. 1.613.998.198,48,- (satu milyar enam ratus tiga belas juta Sembilanratus Sembilan puluh Sembilan ribu serratus Sembilan puluh delapan koma empat puluh delapan rupiah), hal mana pembayaran tersebut menurut hemat PENGGUGAT merupakan pembayaran baik pokok, bunga dan biaya lainnya untuk Perjanjian Kredit *aquo*;
4. Bahwa hal mana menurut PENGGUGAT sisa hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT untuk perjanjian *a quo* yakni dengan perhitungan sebagai berikut, Total hutang adalah Rp. 2.500.000.000,00 Rp. 1.613.998.198,48,- = Rp. 886.001.801,52 (delapan ratus delapan puluh enam juta seribu delapan ratus satu koma lima puluh dua rupiah). Namun menurut TERGUGAT, bahwasanya PENGGUGAT hanya baru membayar bunga dan sedikit pokoknya saja. Dimana terbukti pada saat Restrukturisasi sebagaimana Perubahan no. 009/PRB/LTC/V/2019 tertanggal 03 Juli 2019 ternyata outstanding pinjaman pokok PENGGUGAT masih sebesar Rp. 2.151.272.785,20 (dua milyar seratus lima puluh satu juta dua ratus tujuh puluh dua ribu tujuh ratus delapan puluh lima koma dua puluh rupiah). Yang mana TERGUGAT menyodorkan kepada PENGGUGAT perhitungan outstanding pinjaman pokok tanpa

Halaman 3 dari 14 Penetapan Nomor 585/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pilihan negosiasi, yang membuat PENGUGAT terpaksa menandatangani Perubahan no. 009/PRB/LTC/V/2019 tertanggal 03 Juli 2019 yang nyata-nyata sangat merugikan PENGUGAT, oleh karenanya nyata ada sengketa antara PENGUGAT dengan TERGUGAT;
5. Bahwa demikian juga ternyata PENGUGAT masih dengan etikat baik melanjutkan mengangsur terhitung bulan Juli 2019 sampai dengan bulan agustus 2021, sejumlah kurang lebih Rp. 896.651.222,51,- (delapan ratus Sembilan puluh enam juta enam ratus lima puluh satu ribu dua ratus dua puluh dua koma lima puluh satu rupiah), sehingga setidaknya-tidaknya PENGUGAT telah mengeluarkan lagi prestasi-prestasi berupa uang pembayaran untuk perjanjian *a quo* yakni sejumlah Rp. 896.651.222,51,- (delapan ratus Sembilan puluh enam juta enam ratus lima puluh satu ribu dua ratus dua puluh dua koma lima puluh satu rupiah), hal mana pembayaran tersebut menurut hemat PENGUGAT juga merupakan pembayaran baik pokok, bunga dan biaya lainnya untuk Perjanjian Kredit *aquo*. Maka sudah sepatutnya majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan PENGUGAT sebagai ebitur beretikat baik;
6. Bahwa setidaknya-tidaknya PENGUGAT telah mengeluarkan prestasi-prestasi berupa uang pembayaran terhitung bulan Maret 2016 hingga bulan agustus 2021 sejumlah kurang lebih Rp. 1.613.998.198,48,- + Rp. 896.651.222,51,- = Rp. 2.510.649.420,99 (dua milyar lima ratus sepuluh juta enam ratus empat puluh Sembilan ribu empat ratus dua puluh koma Sembilan puluh Sembilan rupiah), selaku demikian dalam kesempatan ini Penggugat memohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa menyatakan menetapkan sisa hutang penggugat adalah sebesar Rp. 2.510.649.420,99 (dua milyar lima ratus sepuluh juta enam ratus empat puluh Sembilan ribu empat ratus dua puluh koma Sembilan puluh Sembilan rupiah), atau sejumlah tertentu yang menurut Yang Mulia Majelis Hakim adil dan patut dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat;
7. Bahwa demikian juga sisa hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT untuk perjanjian *a quo* apabila dijumlahkan yakni dengan perhitungan sebagai berikut, Total hutang adalah Rp. 2.500.000.000,- Rp. Rp. 2.510.649.420,99,- = +Rp. 10.649.420,99,- (sepuluh juta enam

Halaman 4 dari 14 Penetapan Nomor 585/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



- ratus empat puluh Sembilan ribu empat ratus dua puluh koma Sembilan puluh Sembilan rupiah)), sehingga sudah terdapat kelebihan bayar dari PENGUGAT kepada TERGUGAT sebesar Rp. 10.649.420,99,- (sepuluh juta enam ratus empat puluh Sembilan ribu empat ratus dua puluh koma Sembilan puluh Sembilan rupiah). selaku demikian dalam kesempatan ini Pengugat memohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa menetapkan menyatakan hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT telah LUNAS dan Perjanjian Kredit Nomor 007/PK/LTC/KPR/II/2016 tertanggal 24 Februari 2016 berakhir;
8. Bahwa oleh karena hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT telah dinyatakan LUNAS, maka sudah sepatutnya menghukum dan memerintahkan kepada TERGUGAT untuk menyerahkan jaminan aqu o berupa Sertifikat Hak Milik Atas Satuan rumah Susun Nomor 11695/Ancol atas nama Fendy Gunawan, sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Rumah Susun Hunian Apartemen Puri Marina Town House Jl. Ancol Barat blok C-1 Lt. 1-2 Nomor N-2 Blok N Kelurahan Ancol Kecamatan Pademangan, Kota Jakarta Utara, Pro. DKI Jakarta, dengan Luas : 135,47 M<sup>2</sup>, kepada PENGUGAT;
9. Bahwa Perbuatan dan tindakan TERGUGAT antara lain:
- Perjanjian Kredit Nomor 007/PK/LTC/KPR/II/2016 tertanggal 24 Februari 2016 sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) jo. Perubahan Nomor 009/PRB/LTC/V/2019 tertanggal 03 Juli 2019 outstanding pinjaman pokok PENGUGAT masih sebesar Rp2.151.272.785,20 (dua milyar seratus lima puluh satu juta dua ratus tujuh puluh dua ribu tujuh ratus delapan puluh lima koma dua puluh rupiah), akan tetapi hutang tersebut tidak pernah selesai dikarenakan Tergugat menerapkan bunga berbunga dari hutang tersebut dan sekarang sisa Hutang Pengugat menurut Versi Tergugat adalah sebesar Rp2.010.404.993,17,- (dua milyar sepuluh juta empat ratus empat ribu Sembilan ratus Sembilan puluh tiga koma tujuh belas rupiah);
  - Berkaitan dengan perhitungan pokok, bunga dan denda;  
Bahwa dengan demikian Tindakan dan perbuatan Tergugat tersebut termasuk dalam perbuatan melawan hukum, karena berindikasi:
    - Bahwa perbuatan TERGUGAT tersebut telah melanggar pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, karena

*Halaman 5 dari 14 Penetapan Nomor 585/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*





seharusnya TERGUGAT dalam melakukan transaksi obyek perjanjian harus memenuhi kausa sebab yang HALAL artinya bunga hutang yang dibebankan TERGUGAT tidak merugikan salah satu pihak yaitu PENGUGAT, sehingga ketentuan bunga berbunga yang dibuat Tergugat secara sepihak tanpa kesepakatan dan dengan upaya paksa terhadap PENGUGAT adalah **CACAT HUKUM**

Vide : KUH Perdata Pasal 1320

**Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :**

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
  2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  3. Suatu hal tertentu;
  4. Suatu sebab yang halal;
- Bahwa Perbuatan Melawan Hukum Yang di lakukan oleh TERGUGAT selain bertentangan dengan pasal **1320 KUHPerdata** juga melanggar atau bertentangan dengan pasal **1339 KUHPerdata tentang AZAZ KEPATUTAN** dikarenakan beban hutang bunga berbunga yang dibebankan TERGUGAT kepada PENGUGAT jauh dari standar Normal dunia Perbankan yang ada di masyarakat bahkan hal itu merupakan perbuatan keji yang sangat tidak manusiawi sehingga jauh dari rasa kemanusiaan dan rasa keadilan;

Vide : Pasal 1339 KUHPerdata

“Suatu Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh **Kepatutan**, kebiasaan, atau undang-undang.”

- Bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (**Onrechmatige Daad**) yaitu melanggar peraturan perundang undangan yaitu bertentangan dengan Undang-undang RI No. 2 Tahun 2002 dengan memberikan pinjaman uang kepada PENGUGAT dengan cara bunga berbunga adalah praktek Rentenir, penghisapan/lintah darat;

Vide : Undang-undang RI No. 2 Tahun 2002 Tentang Undang- Undang Kepolisian Negara Republik Indonesia Pasal 15 ayat 1 huruf C,

Halaman 6 dari 14 Penetapan Nomor 585/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



**Dalam rangka menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dan 14 Kepolisian Negara Republik Indonesia secara umum berwenang:**

**Huruf (c)**

mencegah dan menanggulangi tumbuhnya penyakit masyarakat;

**Dalam penjelasan pasal 15 Ayat I huruf (c)**

Yang dimaksud dengan "penyakit masyarakat" antara lain pengemisan dan pergelandangan, pelacuran, perjudian, penyalahgunaan obat dan narkoba, pemabukan, perdagangan manusia, **penghisapan/praktik lintah darat**, dan pungutan liar. Wewenang yang dimaksud dalam ayat (1) ini dilaksanakan secara terakomodasi dengan instansi terkait sesuai dengan peraturan perundang-undangan";

- Penyalahgunaan Keadaan ("Undue Influence" atau "misbruik van omstandigheden") yang dikenal dalam hukum perdata. Penyalahgunaan keadaan dapat terjadi, bila seseorang menggerakkan hati orang lain melakukan suatu perbuatan hukum dengan menyalahgunakan keadaan yang sedang dihadapi orang tersebut (**Prof. DR. Gr. Van der Burght, Buku Tentang Perikatan**, 1999: 68);
- Pelanggaran Peraturan OJK No. 48/POJK.03/2020 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019 mengenai:
  1. Usaha PENGGUGAT terdampak langsung pandemi Covid-19;
  2. Usaha mengalami penurunan kondisi karena pandemi Covid-19;
  3. Usaha mengalami penurunan pendapatan karena pandemi Covid-19;
  4. Status kredit PENGGUGAT saat ini masih lancer;
- 10. Bahwa dengan demikian sangat beralasan hukum apabila Perubahan Nomor 009/PRB/LTC/V/2019 tertanggal 03 Juli 2019 dibuat bertentangan hukum/melawan hukum dan cacat hukum sudah

Halaman 7 dari 14 Penetapan Nomor 585/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



sepatutnya dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

11. Bahwa, atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana uraian posita-posita di atas, PENGGUGAT mengalami kerugian baik material maupun immaterial sejumlah Rp9.000.000.000,00 (sembilan milyar), dalam kesempatan ini PENGGUGAT memohon agar TERGUGAT dihukum membayar kerugian secara tunai dan seketika, yang diperinci sebagai berikut:

- a. Kerugian Material yakni harga rumah *a quo* dimana dengan ditahannya sertifikat maka hak PENGGUGAT atas Rumah *a quo* menjadi berkurang, Rp4.000.000.000,00 (empat rupiah);
- b. Kerugian Immaterial berupa beban pikiran atas ketidakjelasan besarnya kewajiban pembayaran dan beban moril atas pengumuman lelang yang tanpa pemberitahuan terlebih dahulu yang sulit diukur, namun dalam kesempatan ini mohon dipersamakan sebesar Rp5.000.000.000,00 (Lima milyar rupiah) atau sejumlah tertentu yang menurut hakim patut dan adil;

12. Bahwa, Perjanjian Kredit *a quo*, nyata PENGGUGAT memberikan jaminan kepada TERGUGAT berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Rumah Susun Hunian Apartemen Puri Marina Town House Jl. Ancol Barat blok C-1 Lt. 1-2 No. N-2 Blok N kel. Ancol Kec. Pademangan Kota Jakarta Utara Pro. DKI Jakarta, dengan Luas : 135,47 M2, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan rumah Susun Nomor 11695/Ancol atas nama Fendy Gunawan (PENGUGAT); Selanjutnya agar terhadap obyek sebidang tanah dan bangunan jaminan *a quo* tidak disalahgunakan oleh pihak TERGUGAT ataupun pihak lain yang mendapat kuasa atasnya selama proses perkara ini masih berjalan, maka PENGGUGAT memohon kepada Ketua/Majelis Hakim Yang Mulia untuk berkenan dalam putusan provisinya memerintahkan kepada TERGUGAT dan atau siapapun yang mendapat hak atasnya untuk tidak melakukan penyemprotan/pemasangan plang dijual, pengalihan hak (jual- beli, lelang, sewa, gadai atau hibah) atau tindakan apapun atas objek jaminan tersebut sampai dengan adanya putusan yang

Halaman 8 dari 14 Penetapan Nomor 585/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst





- berkekuatan hukum tetap dalam perkara *a quo*, serta mohon diletakkan sita jaminan/sita persamaan atas obyek *a quo*;
13. Bahwa, agar dapat terlaksananya asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya murah, serta dapat terhindarnya kerugian yang dapat muncul dikemudian hari dirasakan oleh PENGUGAT, maka mohon kepada hakim pemeriksa menyatakan terhadap putusan *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski TERGUGAT mengajukan upaya hukum (banding, verset, kasasi);
14. Bahwa, atas permasalahan *aquo* antara PENGUGAT dan TERGUGAT telah mengupayakan musyawarah untuk mencapai mufakat, namun sampai dengan gugatan ini diajukan upaya musyawarah mufakat dimaksud belum juga tercapai kesepakatan bagi kedua belah pihak dan dalam hal ini PENGUGAT memandang, TERGUGAT bersikeras untuk melakukan upaya lelang atas objek jaminan *aquo* dalam menyelesaikan permasalahan ini, sehingga dengan sangat terpaksa PENGUGAT mengajukan gugatan ini agar PENGUGAT mendapatkan Keadilan. Kemanfaatan dan Kepastian Hukum dalam permasalahan yang PENGUGAT alami saat ini;
15. Bahwa, gugatan yang diajukan telah beralasan hukum untuk diterima dan dikabulkan seluruhnya, tentunya PARA PIHAK haruslah DIPANGGIL DI MUKA PERSIDANGAN serta bagi TERGUGAT beralasan agar dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan mengingat ketentuan HIR, Peraturan Perundang-undangan terkait yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia, serta ASAS KEADILAN dan KEPATUTAN dengan berdasarkan KETUHANAN YANG MAHA ESA, maka PENGUGAT selaku subyek hukum PENCARI KEADILAN mohon kiranya Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili memberi putusan sebagai berikut:

**DALAM PROVISI**

*"Memerintahkan kepada TERGUGAT, dan atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk tidak melakukan penyemprotan/pemasangan plang dijual, pengalihan hak (jual-beli, lelang, sewa, gadai atau hibah) atau tindakan apapun atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Rumah*

*Halaman 9 dari 14 Penetapan Nomor 585/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Susun Hunian Apartemen Puri Marina Town House Jl. Ancol Barat blok C-1 Lt. 1-2 No. N-2 Blok N kel. Ancol Kec. Pademangan Kota Jakarta Utara Pro. DKI Jakarta, dengan Luas : 135,47 M<sup>2</sup>, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan rumah Susun Nomor 11695/Ancol atas nama Fendy Gunawan (PENGGUGAT), sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo;

## **DALAM POKOK PERKARA**

### **PRIMAIR**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa PENGGUGAT sebagai Debitur Beretikat Baik;
3. Menyatakan menetapkan hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT telah LUNAS dan Perjanjian Kredit Nomor 007/PK/LTC/KPR/II/2016 tertanggal 24 Februari 2016 berakhir;
4. Menyatakan bahwa PENGGUGAT telah melakukan prestasi berupa pembayaran kepada TERGUGAT untuk fasilitas Persetujuan Pemberian Fasilitas Kredit aquo yakni sejumlah Rp. 2.510.649.420,99 (dua milyar lima ratus sepuluh juta enam ratus empat puluh Sembilan ribu empat ratus dua puluh koma Sembilan puluh Sembilan rupiah);
5. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum dan memerintahkan menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan jaminan aquo berupa Sertifikat Hak Milik Atas Satuan rumah Susun Nomor 11695/Ancol atas nama Fendy Gunawan, sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Rumah Susun Hunian Apartemen Puri Marina Town House Jalan Ancol Barat blok C-1 Lt. 1-2 Nomor N-2 Blok N Kelurahan Ancol Kecamatan Pademangan, Kota Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta, dengan Luas : 135,47 M<sup>2</sup>, kepada PENGGUGAT;
7. Menyatakan Perubahan Nomor 009/PRB/LTC/V/2019 tertanggal 03 Juli 2019 tidak sah atau batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi secara tunai dan seketika sejumlah Rp. 9.000.000.000 (sembilan milyar), yang diperinci sebagai berikut:

Halaman 10 dari 14 Penetapan Nomor 585/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- a. Kerugian Material yakni harga rumah a quo dimana dengan ditahannya sertifikat maka hak PENGUGAT atas Rumah a quo menjadi berkurang, Rp4.000.000.000,00 (empat rupiah);
- b. Kerugian Immaterial berupa beban pikiran atas ketidakjelasan besarnya kewajiban pembayaran dan beban moril atas pengumuman lelang yang tanpa pemberitahuan terlebih dahulu yang sulit diukur, namun dalam kesempatan ini mohon dipersamakan sebesar Rp5.000.000.000,00 (Lima milyar rupiah) atau sejumlah tertentu yang menurut hakim patut dan adil;
9. Meletakkan sita jaminan/sita persamaan terhadap obyek terperkara yakni sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Rumah Susun Hunian Apartemen Puri Marina Town House Jl. Ancol Barat blok C-1 Lt. 1-2 No. N-2 Blok N kel. Ancol Kec. Pademangan Kota Jakarta Utara Pro. DKI Jakarta, dengan Luas : 135,47 M<sup>2</sup>, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan rumah Susun Nomor 11695/Ancol atas nama Fendy Gunawan (PENGUGAT);
10. Menyatakan terhadap putusan a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski TERGUGAT mengajukan upaya hukum (banding, verset, kasasi);
11. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara a quo terutama dalam hal tidak membantu proses peralihan hak (lelang, Jual Beli, Sewa dan Gadai) terhadap objek jaminan a quo sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo;
12. Membebankan biaya perkara kepada TERGUGAT untuk seluruhnya;

**ATAU**

**SUBSIDAIR**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya,  
*Ex Aquo Et Bono*;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pengugat hadir Kuasa Hukumnya : Sujiono, S.H., Aron Naibaho, S.H dan Richard Sitohang, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum "Sujiono & Associates" yang berkedudukan di Jalan Bengkuring Raya A Nomor 10, Sepaja, Kota Samarinda, Propinsi Kalimantan Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 September 2021;

*Halaman 11 dari 14 Penetapan Nomor 585/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Tergugat hadir Kuasa Hukumnya Tuti Andayani Sebayang, S.H., Tunggul Tambunan, S.H., Yoga Wisnu Yoedapradja, S.H., Ferry Edward M. Gultom, S.H., Erza Besari Putra, S.H., Dwiky Pradipta, S.H dan Irsan Razi, S.H., Para Advocat yang berkantor di Menara Bank Mega Lantai 15, Jalan Kapten Tendean Kav. 12-14, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Perma Nomor 1 tahun 2008 Jo Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Toni Irfan, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tersebut tertanggal 2 Desember 2021 menyatakan bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa sebelum gugatan dibacakan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya di persidangan mengajukan surat Permohonan Pencabutan perkara Gugatan Nomor 585/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst tanggal 03 Desember 2021;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah pencabutan gugatan tersebut dapat dikabulkan ataukah tidak;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat dipersidangan tanggal 09 Desember 2021 menyampaikan secara tertulis mencabut perkara Gugatan Nomor 585/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst tanggal 27 September 2021;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah pencabutan gugatan tersebut dapat dikabulkan ataukah tidak;

Menimbang, bahwa Pasal 271 Rv menentukan jika Penggugat dapat mencabut gugatan jika Tergugat belum memberikan jawaban dan apabila setelah ada jawaban, maka pencabutan gugatan tersebut hanya dapat terjadi dengan persetujuan pihak lawan;

Halaman 12 dari 14 Penetapan Nomor 585/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat belum membacakan gugatannya dan telah menyatakan mencabut gugatannya, sehingga secara formil, Tergugat belum menyerahkan jawabannya kepada pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa karena Tergugat belum menyampaikan Jawaban dengan demikian pencabutan adalah mutlak hak dari Penggugat dan dapat dilakukan secara sepihak tanpa persetujuan Tergugat sesuai dengan Pasal 271 Rv, sehingga permohonan Penggugat cukup beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan pencabutan tersebut diatas, maka Majelis Hakim memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk mencoret gugatan ini dalam Register Perkara Perdata Nomor 585/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst, yang sedang berjalan;

Menimbang, bahwa oleh karena pencabutan perkara dikabulkan, maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat sejumlah sebagaimana akan disebutkan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 271 dan 272 Rv dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **M E N E T A P K A N :**

1. Mengabulkan permohonan pencabutan gugatan tersebut;
2. Menyatakan perkara perdata Gugatan Nomor 585/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst telah dicabut;
3. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk mencoret perkara Nomor 585/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst dalam Register Perkara Perdata yang sedang berjalan;
4. Membebankan biaya perkara yang telah timbul dalam gugatan ini kepada Penggugat sejumlah Rp620.000,00 (enam ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikian ditetapkan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Kamis, tanggal 9 Desember 2021, oleh kami, Dariyanto, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Dulhusin, S.H., M.H., dan Fauzul Hamdi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, penetapan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum

*Halaman 13 dari 14 Penetapan Nomor 585/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Khairuddin, SH Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**Dulhusin, S.H., M.H.**

**Dariyanto, S.H., M.H.**

**Fauzul Hamdi, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**Khairuddin, S.H.**

Perincian biaya:

1. Biaya pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2. Biaya proses	:	Rp	150.000,00
3. Biaya Panggilan	:	Rp	400.000,00
4. PNBP Panggilan	:	Rp	10.000,00
5. PNBP Pencabutan	:	Rp	10.000,00
6. Redaksi	:	Rp	10.000,00
7. <u>Materai</u>	:	Rp	10.000,00
Jumlah	:	Rp	620.000,00

(Enam ratus dua puluh ribu rupiah)

Halaman 14 dari 14 Penetapan Nomor 585/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst