



PUTUSAN

Nomor 412/Pdt.G./2018/PN Dps.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

JANE CHRISTINA TJANDRA, tempat/tanggal lahir: Jakarta/22 Januari 1954 (63 tahun), pekerjaan wiraswasta, jenis kelamin perempuan, warga negara Indonesia, agama Kristen Khatolik, alamat Jl. Pasir Putih V/19 RT.008/RW 10 Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, yang juga mewakili PT. RENDAMAS REALTY, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan menurut hukum Indonesia, beralamat di Jl. Arjuna No.1 Kelurahan Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, sesuai Akta Penetapan Keputusan Rapat PT. RENDAMAS REALTY No.18 tanggal 13 April 2017 yang dibuat oleh SRI ANDAYANI, SH., Notaris di Denpasar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada NATHANEL A. PANGANDAHENG, SH., Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor di Jalan Krekot Bunder XII No.5, Kelurahan Passer Baroe, Jakarta Pusat 11010 Indonesia, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 April 2018, sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

1. DR. I MADE ARJAYA SH. MH., pekerjaan Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU.AH.04.03-22 tanggal 23 Februari 2016 dan **NI WAYAN UMI MARTINA, SH. MH.**, pekerjaan Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU.AH.04.03-21 tanggal 23 Februari 2016, keduanya berkantor di Law Firm Arjaya Umi Martipa & Partners Jalan By Pass I Gusti Ngurah Rai No. 61 Kuta, Bali 80361, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Ida Bagus Bayu Brahmantya, SH.,MH., 2. I Wayan Ardika, SH.,MH., 3. I Gusti Agung Eka Pertiwi, SH.,MH., 4. Suwandi, SH., para Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Brahmantya and Partners, yang beralamat di Jalan Danau Beratan No.9 Sanur, Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Juni 2018, sebagai **TERGUGAT I** ;

Halaman 1 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G./2018/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **PEMERINTAH R.I Cq. KEMENTERIAN KEUANGAN R.I. Cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN) Cq. KANTOR WILAYAH DJKN BALI DAN NUSA TENGGARA Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG DENPASAR**, beralamat di Jl. DR. Kusuma Atmaja Gedung Keuangan Negara I, Renon, Denpasar Selatan Kota Denpasar Bali 80235, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Tio Serepina Siahaan, SH.LL.M., 2. Pangihutan Siagian, SH.,MH., 3. Wahyu Nendro, SE.MAP., 4. Dwi Susianto Guntoro, SH., 5. Wiji Yudhiharso Kusumo Putro, SH.,MH., 6. Handy Trinova, SH.LL.M., 7. Helda Anggraini Octavina, SH.LL.M., 8. Sugeng Widodo, SH.LL.M., 9. Khalis Prayogi, SH., 10. Daryono, SH., 11. I Dewa Ayu Oka Maya Saputri A, SE., 12. Ni Luh Nyoman Arini Asriwijayanti, SH., 13. I Wayan Dipayana Ekantara, SE., para Pegawai pada Bagian Bantuan Hukum Kementerian Keuangan dan para Pegawai pada KPKNL Denpasar, berdasarkan surat kuasa khusus dari Menteri Keuangan Nomor SKU-242/MK.1/2018 yang ditanda tangani oleh Sekretaris Jenderal tertanggal 30 Mei 2018, sebagai **TERGUGAT II** ;
3. **PT. BANK UOB INDONESIA**, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut hukum Indonesia, berkedudukan di Jakarta, beralamat Kantor di UOB Plaza Jl. M.H Thamrin No. 10 Jakarta Pusat 10230, sebagai **TURUT TERGUGAT I** ;
4. **PT. CATURBANGUN MANDIRIPERKASA**, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut hukum Indonesia yang beralamat di Jl. Kebayoran Lama No. 35 Kel. Sukabumi Selatan Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat 11560, sebagai **TURUT TERGUGAT II** ;
5. **PEMERINTAH R.I Cq. KEMENTERIAN KEUANGAN R.I. Cq. DIREKTORAT JENDERAL PAJAK Cq. KANWIL PELAYANAN PAJAK BALI Cq. KPP PRATAMA BADUNG**, beralamat di Jl. Tantular No. 4 Dangin Puri Klod Denpasar Timur Kota Denpasar Bali 80234, dalam hal memberikan kuasa kepada : 1. Johanna Paula Donnavia Hardiani, SH.MM., 2. I Ketut Pasek, SE., 3. Made Nidya Lestari Karma, SH., 4. Habibie Jaya, SH., 5. Ni Putu Rossica Sari, SH., 6. I Gusti Ayu Putu Weni Andayani, SE., Pegawai Kanwil DJP Bali, dan 7. Sony Priyo Siswoyo, A.Md., 8. Randy Sandya Ahmad Velayati, A.Md., Juru Sita, KPP Pratama Badung Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Badung Selatan Nomor: SKU-01/WPJ.17/KP.05/2018, tanggal 24-05-2018, sebagai **TURUT TERGUGAT III**;

Halaman 2 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.



6. PEMERINTAH R.I Cq. BUPATI KABUPATEN BADUNG Cq. BADAN PENDAPATAN DAERAH/PASEDAHAN AGUNG KABUPATEN BADUNG, yang beralamat di Jl. Raya Sempidi Lukluk, Mengwi Kabupaten Badung Bali 80351, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Ni Made Nardi, SH., Advokat, beralamat Kantor di BAPENDA BADUNG, Jl. Raya Sempidi – Mangupura – Kabupaten Badung, berdasarkan surat kuasa khusus dari Kepala Badan Pendapatan Daerah/Pesedahan Agung Kabupaten Badung Nomor: 973/15744/Bapenda, tanggal 14 Mei 2018, sebagai **TURUT TERGUGAT IV** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan surat lainnya yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 23 April 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 24 April 2018 dibawah register perkara Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sebelumnya antara PT. Rendamas Realty dengan Turut Tergugat I telah terjadi Sengketa Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Hutang (PKPU) dengan nilai sebesar Rp. 25.969.940.866 (dua puluh lima milyar Sembilan ratus enam puluh Sembilan juta delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah) di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, dengan kedudukan :
 - 1). Penggugat selaku Termohon PKPU I dan II ;
 - 2). Turut Tergugat I selaku Pemohon PKPU/Kreditor Separatis ;
 - 3). Turut Tergugat II selaku Kreditor Konkuren ;
 - 4). Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV selaku Kreditor Preferen ;
2. Bahwa sebagai Jaminan hutang tersebut diatas, Penggugat menyerahkan/menjaminkan secara hak Tanggungan kepada Turut Tergugat I, berupa 84 (delapan puluh empat) buku Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat dengan total luas tanah 1.980 M2 dan luas Bangunan 8.539 M2 yang berlokasi di Jl. Arjuna 1 Double Six, Desa/Kelurahan Legian Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atau dikenal dengan nama SING KEN KEN BOUTIQUE HOTEL ;

Halaman 3 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.



3. Bahwa sengketa/permohonan diatas, telah diputus oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya sesuai dengan Putusan Nomor : 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby tanggal 18Juli 2017, yang amar berbunyi :

M E N G A D I L I

1. Menyatakan TERMOHON I PKPU /PT.RENDAMAS REALTY, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Bali,Jalan Arjuna No.1 Kelurahan Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Bali dan TERMOHON II PKPU/JANE CHRISTINA TJANDRA beralamat di Jalan Pasir Putih V/19 Rt.008/010 Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara Pailit dengan segala akibat hukumnya ;
2. Menunjuk Sdr. HARIYANTO, S.H, MH, Hakim Niaga pada Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya sebagai Hakim Pengawas dalam proses Kepailitan para TERMOHON PKPU/PT RENDAMAS REALTY dan Jane Christina Tjandra ;
3. Menunjuk dan mengangkat :
 - a. DR. I MADE ARJAYA, SH, M.H Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU.AH.04.03-22 tanggal 23 Februari 2018 berkantor di Law Firm Arjaya Umi Martina & Patners Jalan By Pass I Gusti Ngurah Rai No.61 Kuta Bali 80361
 - b. NI WAYAN UMI MARTINA, SH. MH Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU.AH.04.03-21 tanggal 23Februari 2018 berkantor di Law Firm Arjaya Umi Martina & Patners Jalan Bay Pass I Gusti Ngurah Rai No.61 Kuta, Bali 80361 sebagai Tim Kurator dari PT. RENDAMAS REALTY dan JANE CHRISTINA TJANDRA (dalam pailit);
4. Menyatakan harta pailit dan para TERMOHON PKPU/ PT. RENDAMAS REALTY dan JANE CHRISTINA TJANDRA berada dalam keadaan insolvensi sejak putusan ini dibacakan ;
5. Menghukum para TERMOHON PKPU/PT.RENDAMAS REALTY dan JANE CHRISTINA TJANDRA untuk membayar imbalan jasa pengurus dan biaya kepengurusan yang ditetapkan dalam penetapan tersendiri ;

Halaman 4 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada TERMOHON PKPU/Debitur yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp.3.667.000,00 (tiga juta enam ratus enam puluh tujuh ribu rupiah).
4. Bahwa karena Penggugat tidak sependapat dengan amar Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby tanggal 18 Juli 2017 sehingga dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang, Penggugat telah mengajukan permohonan Pemeriksaan Kasasi sesuai Akta Pernyataan Permohonan Kasasi No.03 tanggal 26 Juli 2017 ;
5. Bahwa sebagai tindak lanjut/persyaratan Permohonan Kasasi, Penggugat juga telah menyerahkan Memorie Casatie tanggal 21 Juli 2017, yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, sesuai Tanda-Terima tanggal 26 Juli 2017 dan Tambahan Memorie Casatie tertanggal Surabaya 29 Agustus 2017, sesuai tanda-terima tanggal 04 September 2017 ;
6. Bahwa karena Penggugat telah mengajukan upaya hukum Kasasi sesuai Akta Pernyataan Permohonan Kasasi No.03 tanggal 26 Juli 2017 terhadap putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby tanggal 18 Juli 2017 maka jelas putusan Pengadilan tersebut belum memiliki kekuatan hukum tetap untuk dilaksanakan, apalagi Putusan tersebut bukanlah suatu putusan yang bersifat serta merta (uitvoerbaar bij voorraad);
7. Bahwa Tergugat I yang ditunjuk dan diangkat sebagai Kurator dan Pengurus harta Pailit sesuai putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby tanggal 18 Juli 2017 telah mengirim surat kepada Penggugat, yakni :
 - 1). Surat No. :100/Tim Kurator PT. RR-JCT/II/2018 tanggal 9 Februari 2018 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Atas Aset Harta Pailit PT. RENDAMAS REALTY dan JANE CHRISTINA TJANDRA (dalam Pailit) yang didasarkan pada Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 4/Pdt.Sus-PKPU/ 2017/PN Niaga Sby tanggal 18 Juli 2017, selanjutnya pelaksanaan Lelang Eksekusi SING KEN KEN BOUTIQUE HOTEL milik Penggugat diumumkan di Harian Bali Post tanggal 13 Februari 2018 ;
 - 2). Bahwa karena Lelang Eksekusi tersebut diatas tidak terlaksana, Tergugat I/Tim Kurator kembali mengirim Pemberitahuan kepada

Halaman 5 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sesuai Surat No. 103/Tim Kurator PT.RR-JCT/IV/2018 tanggal 16 April 2018 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Atas Aset Harta Pailit PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit) yang akan dilakukan :

- Aanwizjing pada hari Selasa tanggal 24 April 2018, pukul 10.00-12.00 wita di Hotel Sing Ken Ken Boutique ;
- Penawaran Lelang hari Rabu tanggal 25 April 2018 ;
- Pembukaan Penawaran Lelang hari Rabu tanggal 25 April 2018, pukul 09.00 WIB di KPKNL Denpasar/Tergugat II ;

Dan diumumkan kembali pada Koran Harian Bali Post tanggal 18 April 2018 ;

8. Bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menetapkan lelang Eksekusi atas harta milik Penggugat berupa SING KEN KEN BOUTIQUE HOTEL yang didasarkan pada Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya No. 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby tanggal 18 Juli 2017 yang belum memiliki kekuatan hukum tetap dan sementara dimohonkan pemeriksaan kasasi oleh Penggugat adalah perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum, apalagi putusan tersebut bukan merupakan suatu putusan yang dapat dijalankan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) ;
9. Bahwa Tergugat II sebagai institusi Pemerintah yang independen dan profesional, seharusnya tidak memberikan persetujuan atau menolak Permintaan Tergugat I untuk menyanggupi pelaksanaan lelang Eksekusi SING KEN KEN BOUTIQUE HOTEL, karena Permintaan Tergugat I tersebut bertentangan dengan peraturan hukum sebab Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya No. 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby tanggal 18 Juli 2017 yang menjadi dasar permohonan pelaksanaan Lelang Eksekusi belum memiliki kekuatan hukum tetap dan perkaranya sementara berjalan pada pemeriksaan kasasi di Mahkamah Agung R.I ;
10. Bahwa akibat Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II diatas, Usaha Hotel Penggugat mengalami kerugian karena banyak Tamu Hotel yang tidak mau menginap di SING KEN KEN BOUTIQUE HOTEL karena kuatir akan terjadi hal-hal yang tidak diinginkan sehubungan dengan pemberitaan yang dimuat pada Koran Harian Bali Post sejak tanggal 13 Februari 2017. Olehnya, Penggugat sangat beralasan apabila menuntut Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala kerugian yang diderita oleh Penggugat. Adapun

Halaman 6 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perincian kerugian Penggugat akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang ceroboh melaksanakan lelang Eksekusi SING KEN KEN BOUTIQUE HOTEL adalah sebagai berikut :

- Kerugian kehilangan Tamu menginap di SING KEN KEN BOUTIQUE HOTEL adalah 79 Kamar x Rp. 1.500.000/Kamar = Rp. 118.500.000 (seratus delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari, terhitung sejak pengumuman Lelang Eksekusi Pertama yang dimuat pada Koran Harian Bali Post tanggal 13 Februari 2018 sampai putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap (incracht van gewijsde) dan dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II ;
- Kerugian Biaya Promosi Kembali SING KEN KEN BOUTIQUE HOTEL sebesar Rp. 50.000.000.000 (lima puluh milyar rupiah) ;

11. Bahwa akibat adanya pemberitaan di Koran Harian Bali Post yang akan melaksanakan lelang Eksekusi Sing Ken Ken Boutique Hotel milik Penggugat padahal Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya No. 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby tanggal 18 Juli 2017 yang menjadi Dasar Lelang Eksekusi tersebut, belum memiliki kekuatan hukum tetap dan perkaranya sementara dalam pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung R.I maka Penggugat mohon kepada Pengadilan agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk meminta maaf kepada Penggugat dan melakukan Rehabilitasi nama baik penggugat dengan cara diumumkan pada koran harian Bali Post selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, terhitung sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap dan dilaksanakan Eksekusi ;

12. Bahwa Turut Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat IV adalah Para pihak yang terkait dalam Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya No. 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby tanggal 18 Juli 2017 yang dijadikan Dasar Lelang Eksekusi Sing Ken Ken Boutique Hotel milik Penggugat padahal putusan tersebut belum memiliki kekuatan hukum. Bahwa Para Turut Tergugat ditarik dalam perkara ini agar supaya menghargai proses hukum yang sedang berjalan di Pengadilan dan diminta untuk tunduk dan bertakluk pada putusan perkara ini ;

13. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat kepada Para Tergugat dan menjamin kenyamanan dan ketenangan usaha Sin Ken Ken Boutique Hotel maka Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Denpasar berkenan untuk:

Halaman 7 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas harta kekayaan Tergugat I dan Teergugat II yang jenis dan nilainya nanti ditetapkan kemudian ;
2. Meletakkan Sita (revindicatoir beslag) atas Sing Ken Ken Boutique Hotel milik Penggugat ;
14. Bahwa Perkara ini didasarkan pada bukti-bukti yang bersifat Autentik (Authentieke Acten) dan tidak dapat dilumpuhkan pembuktiannya oleh Para Tergugat, sehingga sangat beralasan apabila Penggugat mohon putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum verset, banding dan Kasasi dari Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat ;

Berdasarkan pada hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas, kiranya Pengadilan Negeri Denpasar sependapat dengan Penggugat dan berkenan memutuskan :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan menurut hukum bahwa Permohonan Kasasi atas Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya No. 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby tanggal 18 Juli 2017 sesuai Akta Pernyataan Permohonan Kasasi No. 03 tanggal 26 juli 2017 adalah sah menurut hukum ;
- Menyatakan menurut hukum bahwa Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya No. 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby tanggal 18 Juli 2017 belum memiliki kekuatan hukum tetap ;
- Menyatakan menurut hukum bahwa Perbuatan Tergugat I melakukan Lelang Eksekusi sesuai Surat No. 103/Tim Kurator PT.RR-JCT/IV/2018 tanggal 16 April 2018 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Atas Aset Harta Pailit PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra dengan dasar Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya No. 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby tanggal 18 Juli 2017 dan diumumkan pada Koran Harian Bali Post tanggal 18 April 2018 adalah perbuatan melawan hukum ;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, secara tanggung renteng untuk membayar Ganti rugi kepada Penggugat, dengan perincian sebagai berikut :
 1. Kerugian kehilangan Tamu menginap di SING KEN KEN BOUTIQUE HOTEL adalah 79 Kamar x Rp. 1.500.000/Kamar = Rp. 118.500.000 (seratus delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari, terhitung sejak tanggal 13 Februari 2018 sampai putusan perkara ini memiliki

Halaman 8 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.



kekuatan hukum tetap (incracht van gewijsde) dan dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

2. Kerugian Biaya Promosi SING KEN KEN BOUTIQUE HOTEL sebesar Rp. 50.000.000.000 (lima puluh milyar rupiah) ;

- Menghukum pula kepada Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk meminta maaf kepada Penggugat dan melakukan Rehabilitasi nama baik penggugat dengan cara diumumkan pada Koran Harian Bali Post selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, terhitung sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap dan dilaksanakan ;
 - Meletakkan Sita atas :
 1. Harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II yang jenis dan nilainya nanti ditetapkan kemudian ;
 2. Sing Ken Ken Boutique Hotel milik Penggugat ;
 - Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum verset, banding dan Kasasi dari Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat ;
 - Menghukum Para Tergugat untuk membayar Biaya perkara ;
- Selebihnya : ex Aequo et bono.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditetapkan, pada pihak datang menghadap di persidangan, yaitu:

- Untuk pihak Penggugat datang menghadap kuasanya Nathanel A. Pangandaheng, SH. tersebut di atas;
- Untuk pihak Tergugat I datang menghadap kuasanya Ida Bagus Bayu Brahmantya, SH.MH. tersebut di atas;
- Untuk pihak Tergugat II datang menghadap kuasanya Tio Serepina Siahaan, SH.LL.M., dkk. tersebut di atas;
- Untuk pihak Turut Tergugat III datang menghadap kuasanya Johanna Paula Donnavia Hardiani, SH.MM., dkk. tersebut di atas;
- Untuk pihak Turut Tergugat IV datang menghadap kuasanya Ni Made Nardi, SH. tersebut di atas;
- Sedangkan pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, SH.,MH., Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 September 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang oleh Penggugat tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan tangkisan/eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Kompetensi Absolut

1. Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Denpasar untuk mempersoalkan tindakan Tergugat I yang melaksanakan lelang eksekusi atas objek berupa tanah dan bangunan yang setempat dikenal dengan nama Sing Ken Ken Boutique Hotel yang merupakan harta pailit dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjanda (dalam Pailit) (selanjutnya disebut **"Sing Ken Ken Boutique Hotel"**).
2. Bahwa tindakan Penggugat yang mengajukan Gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Denpasar tersebut jelas menunjukkan bahwa Penggugat telah keliru dan tidak memahami ketentuan Pasal 3 ayat (1) Jo. Pasal 1 butir 7 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut **"UU Kepailitan dan PKPU"**) yang mengatur bahwa gugatan atas hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam UU Kepailitan dan PKPU diputuskan oleh Pengadilan Niaga yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan Debitor. Adapun yang dimaksud dengan "hal-hal lain" berdasarkan Penjelasan Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU, antara lain perkara di mana Debitor, Kreditor atau Kurator menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan proses PKPU dan/atau Kepailitan.

Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU :

"Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam undang-undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor."

Pasal 1 butir (7) UU Kepailitan dan PKPU :

Halaman 10 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.



"Dalam undang-undang ini yang dimaksud dengan :

7. Pengadilan adalah Pengadilan Niaga dalam lingkungan peradilan umum."

Penjelasan Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU :

"Yang dimaksud dengan "hal-hal lain" adalah antara lain, actio pauliana, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara di mana Debitor, Kreditor, Kurator, atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan Kurator terhadap Direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya. Hukum Acara yang berlaku dalam mengadili perkara yang termasuk "hal-hal lain" adalah sama dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit termasuk mengenai pembatasan jangka waktu penyelesaiannya."

3. Bahwa adapun pihak-pihak yang terlibat dalam perkara a quo antara lain :
 - Penggugat selaku Debitor Pailit dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit).
 - Tergugat I selaku Tim Kurator dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit).
 - Tergugat II selaku instansi pemerintah yang menyelenggarakan lelang eksekusi dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit).
 - Turut Tergugat I selaku Kreditor Separatis dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit).
 - Turut Tergugat II selaku Kreditor Konkuren dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit).
 - Turut Tergugat III selaku Kreditor Preferen dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit).
 - Turut Tergugat IV selaku Kreditor Preferen dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit).
4. Di samping itu hal-hal yang dipersoalkan oleh Penggugat dalam Gugatan a quo adalah terkait harta pailit dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit), yakni terkait proses lelang eksekusi atas Sing Ken Ken Boutique Hotel yang merupakan harta pailit dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit).

Halaman 11 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Berdasarkan uraian tersebut di atas jelas bahwa perkara a quo adalah perkara yang berkaitan dengan harta pailit yang melibatkan debitor pailit, kreditor dan kurator dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit). Dengan demikian jelas bahwa Gugatan a quo adalah termasuk "hal-hal lain" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU berikut Penjelasannya. Oleh karena itu pengadilan yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Niaga yang wilayah hukumnya meliputi tempat kedudukan hukum Debitor Pailit (*in casu* PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit)) yaitu Pengadilan Niaga Surabaya, dan bukan Pengadilan Negeri Denpasar.
6. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas terbukti bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan a quo. Oleh karena itu Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan untuk menjatuhkan Putusan Sela (*tussen vonnis*) terlebih dahulu sebelum melakukan pemeriksaan pokok perkara (*eind vonnis*) dengan menjatuhkan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi Kompetensi Absolut :

- 1) Menerima dan mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat I untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan a quo;
- 3) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Eksepsi Legal Standing

7. Bahwa dalam mengajukan Gugatan a quo, Penggugat mendalilkan bahwa dirinya mewakili PT. Rendamas Realty & Jane Christina Tjandra selaku debitor pailit dalam perkara No.04/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga.Sby.
8. Bahwa tindakan Penggugat yang mengajukan Gugatan tersebut adalah keliru dan menunjukkan Penggugat tidak memahami ketentuan Pasal 24 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU. Hal ini disebabkan oleh karena terhitung sejak Penggugat dinyatakan pailit berdasarkan Putusan No.4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga.Sby. tanggal 18 Juli 2017, maka Penggugat telah kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang

Halaman 12 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.

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)



termasuk harta pailit, termasuk namun tidak terbatas telah kehilangan haknya untuk mengajukan Gugatan a quo terkait pelaksanaan lelang eksekusi harta pailit. Adapun sejak tanggal Putusan Pailit tersebut, hanya kurator (*in casu* Tergugat I) yang mempunyai hak untuk menguasai dan mengurus harta pailit tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 16 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU.

Pasal 24 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU :

"Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan."

Pasal 16 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU :

"Kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali."

9. Berdasarkan hal tersebut di atas jelas terbukti bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas (*legal standing*) untuk mengajukan Gugatan a quo. Oleh karena itu Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan untuk menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi Legal Standing :

- 1) Menerima dan mengabulkan Eksepsi Legal Standing yang diajukan oleh Tergugat I untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Penggugat tidak mempunyai kapasitas (*legal standing*) untuk mengajukan Gugatan a quo;
- 3) Menyatakan Gugatan a quo Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- 4) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang, bahwa Tergugat II juga mengajukan tangkisan/eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Kompetensi Absolut

- 2.1 Bahwa dalam dalil-dalil gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa permasalahan yang diajukan Penggugat adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang atas objek jaminan berupa 84 (delapan puluh empat)

Halaman 13 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.



bidang tanah dan bangunan dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat yang berlokasi di Sing Ken Ken Boutique Hotel, Kelurahan Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang **termasuk dalam harta pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 18 Juli 2017.**

2.2 Bahwa dalam mengajukan perkara *a quo*, Penggugat menjelaskan bahwa dirinya bertindak mewakili kepentingan PT Rendamas Realty yang telah dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 18 Juli 2017.

2.3 Bahwa dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("UU Kepailitan") telah diatur bahwa:

"Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam Undang-undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor."

Adapun berdasarkan Pasal 1 angka 7 UU Kepailitan, yang dimaksud sebagai *"Pengadilan adalah Pengadilan Niaga dalam lingkungan peradilan umum"*.

2.4 Bahwa lebih lanjut, di dalam Penjelasan Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan, telah dijelaskan bahwa *"Yang dimaksud dengan hal-hal lain, adalah antara lain, actio pauliana, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara dimana Debitor, Kreditor, Kurator, atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit..."*.

2.5 Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, telah jelas bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat mempermasalahkan adanya pelelangan atas barang berupa 84 (delapan puluh empat) bidang tanah dan bangunan dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat yang termasuk dalam harta pailit.

2.6 Bahwa di dalam perkara *a quo*, telah jelas pula bahwa Penggugat mengikutsertakan Kurator (Dr. I Made Arjaya, S.H., M.H. dan Ni Wayan Umi Martina, S.H., M.H.) sebagai pihak Tergugat I di dalam perkara *a quo*.

2.7 Bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan, gugatan mengenai penjualan harta kepailitan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Dr. I Made Arjaya, S.H., M.H. dan Ni Wayan Umi Martina, S.H., M.H. selaku Kurator (*in casu* Tergugat I) seharusnya menjadi kewenangan

Halaman 14 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.



dari Pengadilan Niaga yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan hukum debitur (dalam hal ini adalah Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya).

2.8 Bahwa mengingat ketentuan Pasal 149 ayat (2) Rbg, maka sudah sepatutnya pula Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk memeriksa dan memutus Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat II, sebelum dilakukan pemeriksaan terhadap pokok perkara.

Maka : Berdasarkan hal tersebut, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *aquo* memutuskan dan menetapkan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan menerima Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan *aquo*;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul;

Namun demikian, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dengan ini Tergugat II akan mengajukan eksepsi-eksepsi lain sebagai berikut:

Eksepsi Kewenangan Penggugat (Legal Standing Penggugat)

3.1 Bahwa dalam dalil-dalil gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa dalam mengajukan perkara *a quo*, Penggugat bertindak mewakili kepentingan hukum PT Rendamas Realty yaitu suatu Perseroan Terbatas yang didirikan menurut hukum Indonesia, beralamat di Jalan Arjuna Nomor 1 Kelurahan Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Bali.

3.2 Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 18 Juli 2017 telah jelas bahwa baik Penggugat maupun PT Rendamas Realty telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya.

3.3 Bahwa substansi permasalahan yang diajukan Penggugat adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang atas objek jaminan berupa 84 (delapan puluh empat) bidang tanah dan bangunan dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat yang berlokasi di Sing Ken Ken Boutique Hotel, Kelurahan Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang termasuk dalam harta pailit berdasarkan Putusan



Pengadilan Niaga Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 18 Juli 2017.

3.4 Bahwa sesuai ketentuan Pasal 24 ayat (1) jo. Pasal 26 ayat (1) UU Kepailitan, telah diatur bahwa debitur demi hukum kehilangan haknya untuk mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit dan tuntutan mengenai hak atau kewajiban yang menyangkut harta pailit harus diajukan oleh atau terhadap Kurator.

3.5 Bahwa mengingat ketentuan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak dapat mewakili kepentingan PT Rendamas Realty atas harta pailit yang telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 18 Juli 2017 dikarenakan baik Penggugat maupun PT Rendamas Realty telah dinyatakan pailit berdasarkan putusan tersebut.

3.6 Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dikarenakan Penggugat tidak memiliki kewenangan dalam mengajukan tuntutan mengenai harta pailit sejak adanya putusan pailit nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 18 Juli 2017 yang diputuskan oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya.

Eksepsi Penggugat Salah Mengajukan Upaya Hukum

4.1 Bahwa dalam dalil-dalil gugatannya, Penggugat mempermasalahkan mengenai pelelangan harta pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 18 Juli 2017 berupa 84 (delapan puluh empat) bidang tanah dan bangunan dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat yang berlokasi di Sing Ken Ken Boutique Hotel yang diajukan oleh Sdr. Dr. I Made Arjaya, S.H., M.H. dan Ni Wayan Umi Martina, S.H., M.H. selaku Kurator.

4.2 Bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa Penggugat sedang mengajukan upaya hukum kasasi atas Putusan Pengadilan Niaga Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 18 Juli 2017.

4.3 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 UU Kepailitan, upaya hukum yang dapat diajukan terhadap putusan pailit adalah kasasi ke Mahkamah Agung.

4.4 Bahwa jika memang benar (*quad non*), Penggugat telah mengajukan upaya hukum kasasi atas Putusan Pengadilan Niaga Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 18 Juli 2017, maka sudah sepatutnya

Halaman 16 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.



Penggugat menyampaikan dalil-dalil dalam perkara *a quo* di dalam Memori Kasasinya, bukan dengan mengajukan gugatan *a quo*.

4.5 Bahwa dengan memperhatikan hal-hal di atas, Tergugat II berpendapat bahwa Penggugat telah salah mengajukan upaya hukum dalam mengajukan gugatan *a quo* dikarenakan Penggugat telah diberikan kesempatan berdasarkan UU Kepailitan untuk menyampaikan upaya hukum melalui Kasasi ke Mahkamah Agung.

4.6 Bahwa berdasarkan hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III juga mengajukan tangkisan/eksepsi sebagai berikut:

A. EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON

Bahwa Penggugat bukanlah *persona standi in judicio* atau Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan *a quo* dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat halaman 1 menyatakan sebagai berikut:

“Yang bertanda-tangan dibawah ini:

NATHANEL A. PANGANDAHENG, SH. Advokat dan Konsultan Hukum, NIA 9611025, berkantor di Jalan Krekot Bunder XII No.5 Kelurahan Passer Baroe Jakarta Pusat 11010 Indonesia, Telp. (021) 3509621, Fax 021-3862409, Email: ahmadnathan85@gmail.com, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 23 April 2018 adalah mewakili serta bertindak untuk dan atas nama JANE CHRISTINA TJANDRA, Tempat/Tgl. Lahir: Jakarta/22 Januari 1954 (63 tahun), Pekerjaan Wiraswasta, Jenis Kelamin Perempuan, Warga Negara Indonesia (WNI), Agama Kristen Katholik, Pendidikan Sekolah Menengah Atas, Alamat Jl.Pasir Putih V/19 RT.008/RW.10 Kelurahan Ancol Kecamatan Pademangan Jakarta Utara yang juga mewakili kepentingan hukum PT. RENDAMAS REALTY, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan menurut hukum Indonesia, beralamat di Jl.Arjuna No.1 Kelurahan Legian Kecamatan Kuta Kabupaten Badung sesuai Akta Penetapan Keputusan Rapat PT. RENDAMAS REALTY

Halaman 17 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.



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

No.18 tanggal 13 April 2017 yang dibuat oleh SRI ANDAYANI, SH.
Notaris di Denpasar, selanjutnya disebut PENGUGAT;

Secara hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada
Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga
Sby tanggal 18 Juli 2017, yang amarnya berbunyi:

M E N G A D I L I,

1. Menyatakan TERMOHON I PKPU/PT. RENDAMAS REALTY, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Bali, Jalan Arjuna Nomor 1 Kelurahan Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Bali dan Termohon II PKPU/JANE CHRISTINA TJANDRA beralamat di Jalan Pasir Putih V/19 RT.008/010 Kelurahan Ancol Kecamatan Pademangan , Jakarta Utara **Pailit** dengan segala akibat hukumnya;
2. Menunjuk Sdr. HARIYANTO, S.H.,M.H. Hakim Niaga pada Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya sebagai Hakim Pengawas dalam proses kepailitan para TERMOHON PKPU/PT. RENDAMAS REALTY dan JANE CHRISTINA TJANDRA;
3. Menunjuk dan mengangkat :
 - a. DR. I MADE ARJAYA, S.H.,M.H Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU.AH.04.03-22 tanggal 23 Februari 2018 berkantor di Law Firm Arjaya Umi Martina & Partners Jalan By Pass I Gusti Ngurah Rai Nomor 61 Kuta Bali 80361;
 - b. NI WAYAN UMI MARTINA, S.H.,M.H. Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU.AH.04.03-21 tanggal 23 Februari 2018 berkantor di Law Firm Arjaya Umi Martina & Partners Jalan By Pass I Gusti Ngurah Rai Nomor 61 Kuta Bali 80361 sebagai Tim Kurator dari PT. RENDAMAS REALTY dan JANE CHRISTINA TJANDRA (dalam pailit);
4. Menyatakan harta pailit dan para TERMOHON PKPU/PT. RENDAMAS REALTY dan JANE CHRISTINA TJANDRA berada dalam **keadaan insolvensi** sejak putusan ini dibacakan:

Halaman 18 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.



5. Menghukum para TERMOHON PKPU/PT. RENDAMAS REALTY dan JANE CHRISTINA TJANDRA untuk membayar imbalan jasa pengurus biaya kepengurusan yang ditetapkan dalam penetapan tersendiri;
6. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada TERMOHON PKPU/Debitur yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp.3.667.000,00 (tiga juta enam ratus enam puluh tujuh ribu Rupiah).

Dalam Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 24 ayat (1) UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang disebutkan bahwa:

Paragraf 9 Penjelasan Umum UU PKPU

Putusan Pernyataan Pailit mengubah status hukum seseorang menjadi tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum, menguasai, dan mengurus harta kekayaannya sejak putusan pernyataan pailit diucapkan

Pasal 16

(1) Kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali.

Pasal 24

(1) Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan.

Berdasarkan uraian di atas sangatlah jelas, beralasan, dan berdasar hukum bahwa Penggugat bukanlah *persona standi in judicio* atau Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan *a quo* sehingga Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini dapat menyatakan Menolak Gugatan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

B. EKSEPSI ERROR IN PERSONA

Halaman 19 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.



Bahwa Penggugat telah salah menyebut nama Turut Tergugat III sebagai KPP Pratama Badung dalam perkara *a quo* dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada halaman 2 angka 5 menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

"5. PEMERINTAH R.I

C.q. KEMENTERIAN KEUANGAN R.I

C.q. DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

C.q. KANWIL PELAYANAN PAJAK BALI

C.q. KPP PRATAMA BADUNG, beralamat di Jl. Tantular No.4
Dangin Puri Klod Denpasar Timur Kota Denpasar Bali
80234, selanjutnya disebut Turut Tergugat III

bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 206.2/PMK.01/2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Pajak tidak ada disebut KPP Pratama Badung. Dalam lampiran II disebutkan bahwa ada dua KPP yang memiliki wilayah kerja di Kabupaten Badung yaitu KPP Pratama Badung Utara dan KPP Pratama Badung Selatan. Sehingga sangat jelas bahwa Penggugat telah salah menyebutkan nama Turut Tergugat III.

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, jelaslah bahwa sangatlah beralasan apabila Turut Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* agar menerima eksepsi Turut Tergugat III mengenai kekeliruan mengikutsertakan pihak (*Error In persona*) dan selanjutnya mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara *a quo* berkenan untuk menyatakan gugatan Para Penggugat terhadap Turut Tergugat III tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya mengeluarkan Turut Tergugat III dari perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV juga mengajukan tangkisan/eksepsi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

Halaman 20 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.



1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya;

2. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUTE

- Bahwa Pengadilan Negeri Denpasar Tidak Berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus Perkara 412/Pdt.G/2018/PN.Dps karena merupakan Kompetensi Absolute Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana ketentuan Pasal 3 Ayat (1) UUK dan PKPU yang berbunyi *"Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam Undang-undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor."*
- Bahwa Tindakan Tim Kurator melakukan Lelang Aset Debitur Pailit/Budel Pailit berupa Sing Ken Ken Boutique Hotel adalah sah dan sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Kepailitan dan PKPU Pasal 8 ayat (7) yaitu *"Putusan atas permohonan pernyataan pailit sebagaimana yang dimaksud dalam (6) yang memuat secara lengkap pertimbangan hukum yang mendasari putusan tersebut harus diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun terhadap putusan tersebut diajukan suatu upaya hukum."*

Jo. Pasal 16

(1) Kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali.

(2) Dalam hal putusan pernyataan pailit dibatalkan sebagai akibat adanya kasasi atau peninjauan kembali, segala perbuatan yang telah dilakukan oleh Kurator sebelum atau pada tanggal Kurator menerima pemberitahuan tentang putusan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 tetap sah dan mengikat Debitor.

3. EKSEPSI LEGAL STANDING

- Bahwa Penggugat adalah Debitur Pailit sebagaimana Putusan Pengadilan Niaga Nomor 4/Pdt.Sus PKPU/2017/PN.Niaga. Sby tanggal 18 Juli 2017 dan berdasarkan Pasal 24 ayat (1) UUK yang berbunyi *"Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai*

Halaman 21 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.



dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan”, sehingga Penggugat kehilangan Hak-nya untuk melakukan Perbuatan Hukum dalam pengurusan harta pailit karena telah diputus Pailit.

Menimbang, bahwa terhadap tangkisan/eksepsi Tergugat I, II, dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah memberikan tanggapan sebagai berikut:

Dalam eksepsi :

- I.1 Bahwa Penggugat menolak seluruh jawaban dan dalil ekspesi dari Tergugat I dan II , kecuali apa yang diakui secara tegas dan nyata oleh Penggugat ;
- I.2 Bahwa Tergugat I, II telah keliru mengajukan eksepsi bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo yang didasarkan pada teknis pembahasan Undang-undang Nomor : 37 tahun 2004 tentang kepailitan dan PKPU. Persoalan hukum yang diajukan oleh Penggugat berkaitan dengan suatu perbuatan melawan hukum (PMH) dan bersifat merugikan Penggugat. Olehnya , apabila gugatan Penggugat diajukan pada Pengadilan Negeri Denpasar , dimana sebagian besar Para tergugat bertempat tinggal / berdomisili, tentunya perkara a quo tidak dapat di kwalifikasikan sebagai suatu kewenangan absolut dari Peradilan Niaga , sepanjang Penggugat mampu membuktikan unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam gugatannya.
- I.3 Kwalifikasi kewenangan “ Peradilan Niaga “ yang dimaksud oleh Tergugat I dan II hanya-lah bersifat “ ilusi belaka” karena hanya berdasarkan pada suatu peraturan kepailitan dan PKPU yang bersifat mengatur “ hal-hal lain” yang belum tentu mengatur tentang kewenangan absolute suatu Pengadilan ;
- I.4 Bahwa menyangkut eksepsi yang lain, yang membahas materi perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya No. 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN. Niaga. Sby tidak akan ditanggapi oleh Penggugat karena menyangkut “ Pokok Perkara Berbeda” . Penggugat mendasarkan gugatannya pada suatu “ Perbuatan melawan Hukum (PMH) dan bersifat merugikan Penggugat” sedangkan disis lain , Para Tergugat dan Turut Tergugat mendalilkan tentang materi dan mekanisme /aturan Formil “ Kepailitan dan PKPU” yang tentu harus dikesampingkan karena irrelevant dengan pokok perkara a quo ;



I.5 Bahwa Penggugat yang merasa ada hak hukumnya yang dilanggar oleh Para Tergugat maka Penggugat pula-lah yang menentukan kemana arah gugatan yang diajukan ;

I.6 Bahwa untuk meneguhkan dalil gugatan Penggugat sebagai suatu perbuatan melawan hukum (PMH) dan merupakan kewenangan Absolut dari Pengadilan Negeri Denpasar dan untuk memenuhi permohonan Putusan Sela dari Para Tergugat berkaitan dengan Kompetensi Absolut maka Penggugat mengajukan bukti-bukti awal berupa :

- Foto copy sesuai aslinya putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN. Niaga Sby., tanggal 26 Juli 2017, (bukti P-1);
- Foto copy sesuai aslinya Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN. Niaga Sby., tanggal 26 Juli 2017, (bukti P-2);
- Foto copy sesuai aslinya Surat Nomor 100/Tim Kurator PT.RR-JCT/II/2018 tanggal 9 Pebruari 2018 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi atas aset harta pailit PT. Rendamas Realty dan jane Christina Tjandra , (bukti P-3);
- Foto copy sesuai aslinya Pengumuman Lelang tanah dan Bangunan Singken Ken Boutique Hotel di Koran Harian Bali Post, tanggal 13 Februari 2018, (bukti P-4);
- Foto copy sesuai aslinya Pengumuman Lelang tanah dan Bangunan Singken Ken Boutique Hotel di Koran Harian Bali Post tanggal 18 April 2018, (bukti P-5);
- Fotocopy surat nomor : W14.Ul.4580/HK.02.2/4/2018 tanggal 18 April 2018 hal : Pengiriman Berkas Perkara Kasasi Nomor : 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN. Niaga Sby., tanggal 18 Juli 2017, (bukti P-6)
- Foto copy dari print out Direktori Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 609 K/Pdt.Sus-Pailit/2018, tanggal 18 Juli 2018;

I.7 Bahwa perbuatan Para Tergugat melaksanakan Lelang Eksekusi atas tanah dan bangunan Singken Ken Boutique Hotel berdasarkan dictum Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Sby tanggal 26 Juli 2017 (Vide : Bukti P-1) adalah tidak sah dan harus dikwalifikasi sebagai suatu Perbuatan melawan Hukum (PMH) dan merugikan Penggugat karena :

- Dictum Putusan tersebut bersifat Deklarator (declaratoir vonnis) yang tidak memuat suatu "Perintah Hakim" kepada Para Tergugat untuk menjual lelang Tanah dan Bangunan Singken Ken Boutique Hotel

Halaman 23 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.



karena sesuai “Asas Hukum “ , hanya putusan yang bersifat Comdenatoir yang dapat dieksekusi (tenuitvoer legging van vonnssen) ;

- Tidak bersifat serta merta (uitvoerbaar bij voorraad);
- Putusan tersebut belum memiliki kekuatan hukum tetap (incraht van gewisjde) karena Penggugat telah menyatakan Kasasi sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN. Niaga Sby., tanggal 26 Juli 2017;

Dengan demikian , Asas-asas Umum yang terdapat dalam lapangan hukum (algemene beginsel) seperti diatas , masuk dalam kualifikasi perbuatan melawan hukum secara materiel (Materiel wederrechtelijk) sehingga jelas gugatan Penggugat adalah kewenangan absolute Pengadilan Negeri Denpasar ;

1.8. Bahwa dalam selang waktu Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN. Niaga Sby., tanggal 26 Juli 2017, (vide : Bukti P-2) dan surat nomor : W14.UI.4580/HK.02.2/4/2018 tanggal 18 April 2018 hal : Pengiriman Berkas Perkara Kasasi Nomor : 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN. Niaga Sby., tanggal 18 Juli 2017, (Vide bukti P-6) yakni 9 (Sembilan) bulan lamanya berkas perkara kasasi , sengaja ditahan dan tidak dikirim ke Mahkamah Agung karena ada upaya dari Para Tergugat untuk memaksakan lelang eksekusi atas tanah dan Bangunan Singken Ken Boutique Hotel dengan cara mengumumkannya pada Koran Harian Bali Post, hal ini jelas dapat dikwalifikasi sebagai suatu keadaan (misbruik van omstanddiekkheiden) dan sangat merugikan usaha dan pribadi Penggugat ;

1.9. Bahwa Pengiriman berkas perkara Kasasi Nomor : 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN. Niaga Sby., tanggal 18 Juli 2017, (Vide bukti P-6) dilakukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya setelah adanya surat Penggugat tanggal 4 april 2018 dan adanya turut campur Badan Pengawasan Mahkamah Agung RI bahkan Badan Pengawasan Mahkamah Agung RI melalui surat Nomor : 506/BP/DLG/8/2018 tanggal 7 Agustus 2018 meminta klarifikasi dari Penggugat ;

1.10 . Bahwa dengan adanya kesalahan dalam proses penanganan perkara di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya kelas I A , khususnya mengenai tenggang waktu pengiriman berkas perkara ke Mahkamah Agung RI. Dan adanya suatu Penyalahgunaan Keadaan (misbruik van omstanddiekkheiden) oleh Para Tergugat serta adanya

Halaman 24 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelanggaran atas “Asas-asas Umum” (algemene beginsel) sebagaimana Penggugat uraikan dalam angka 1.7 diatas, maka jelas perbuatan Para Tergugat yang melakukan Lelang Eksekusi atas tanah dan Bangunan Singken Ken Boutique Hotel adalah tidak sah menurut hukum dan perbuatan Para Tergugat menumumkan pelaksanaan lelang Eksekusi dalam Koran Harian bali Post jelas sangat merugikan usaha Penggugat. Dengan demikian, kwalifikasi perbuatan melawan hukum dalam perkara a quo, bukanlah kewenangan absolute dari Peradilan Niaga;

Berdasarkan pada hal-hal dan alas an-alasan tersebut diatas, kiranya Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim sependapat dengan Penggugat dan berkenan menjatuhkan putusan sela yang berbunyi :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II, III dan IV untuk seluruhnya ;
- Menyatakan menurut hukum bahwa Pengadilan Negeri Denpasar berwenang mengadili perkara perdata No.412/Pdt.G/2018/PN. Dps;
- Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat II, III dan IV untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti awal berupa foto copy surat-surat yang telah bermeterai cukup, yaitu sebagai berikut:

1. Foto copy dari foto copy Akta Pernyataan Permohonan Kasasi (PKPU) Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN. Niaga Sby., tanggal 26 Juli 2017, (bukti P-1);
2. Foto copy sesuai asli Surat Tim Kurator PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (Dalam Pailit) Nomor 100/Tim Kurator PT.RR-JCT/II/2018 tanggal 9 Pebruari 2018, (bukti P-2);
3. Foto copy sesuai asli Surat Tim Kurator PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (Dalam Pailit) Nomor 104/Tim Kurator PT.RR-JCT/II/2018 tanggal 16 April 2018, (bukti P-3);
4. Foto copy sesuai asli Pengumuman Lelang di Koran Harian Bali Post, tanggal 13 Pebruari 2018, (bukti P-4);
5. Foto copy sesuai asli Pengumuman Lelang di Koran Harian Bali Post, tanggal 18 April 2018, (bukti P-5);
6. Foto copy dari print out Direktori Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 609 K/Pdt.Sus-Pailit/2018, tanggal 18 Juli 2018, (bukti P-6);

Menimbang, bahwa Tergugat I, II dan Tergugat III masing-masing telah mengajukan bukti awal berupa surat-surat sebagai berikut:

Halaman 25 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.

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)



Bukti Surat Tergugat I:

1. Foto copy sesuai asli Putusan Pengadilan Niaga Surabaya Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN. Niaga Sby., tanggal 18 Juli 2017, (bukti T.I-1);
2. Foto copy sesuai asli Pengumuman Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (Dalam PKPU Sementara), Koran Bali Post, hari Jumat, tanggal 24 Maret 2017, (bukti T.I-2);
3. Foto copy sesuai asli Pengumuman Putusan Pernyataan Pailit PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (Dalam Pailit), Koran Media Indonesia, tanggal 27 Juli 2017, (bukti T.I-3);
4. Foto copy sesuai asli Surat Nomor: W.14-U1/5853/HK.03/V/2018, tanggal 22 Mei 2018, perihal : Pengiriman Salinan Penetapan Hakim Pengawas Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga Sby., tanggal 22 Mei 2018, (bukti T.I-4);
5. Foto copy sesuai asli Penetapan Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN. Niaga Sby., tanggal 14 Nopember 2017, (bukti T.I-5);
6. Foto copy sesuai asli Salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor 609 K/Pdt.Sus-Pailit/2018 tanggal 18 Juli 2018, (bukti T.I-6);

Bukti Surat Tergugat II:

1. Foto copy dari foto copy Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, (bukti T.II-1);

Bukti Surat Turut Tergugat IV:

1. Foto copy sesuai asli Daftar Kreditor Preferen Yang Diakui Oleh Tim Kurator PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (Dalam Pailit), tanggal 24 Agustus 2017, (bukti T.IV-1);

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

Halaman 26 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa antara PT. Rendamas Realty dengan Turut Tergugat I telah terjadi Sengketa Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Hutang (PKPU) di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, dan telah diputus dengan Putusan Nomor : 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby, tanggal 18 Juli 2017, yang antara lain dalam amar putusannya menyatakan TERMOHON I PKPU /PT.RENDAMAS REALTY dan TERMOHON II PKPU/JANE CHRISTINA TJANDRA, Pailit dengan segala akibat hukumnya;
- Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan Pemeriksaan Kasasi sesuai Akta Pernyataan Permohonan Kasasi No.03 tanggal 26 Juli 2017, maka putusan Pengadilan Niaga tersebut belum memiliki kekuatan hukum tetap untuk dilaksanakan;
- Bahwa Tergugat I yang ditunjuk dan diangkat sebagai Kurator dan Pengurus harta Pailit telah menetapkan lelang Eksekusi atas harta milik Penggugat berupa SING KEN KEN BOUTIQUE HOTEL yang didasarkan pada Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya No. 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby tanggal 18 Juli 2017 yang belum memiliki kekuatan hukum tetap;
- Bahwa Tergugat II seharusnya tidak memberikan persetujuan atau menolak Permintaan Tergugat I untuk menyanggupi pelaksanaan lelang Eksekusi SING KEN KEN BOUTIQUE HOTEL, karena Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya No. 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby tanggal 18 Juli 2017 belum memiliki kekuatan hukum tetap;
- Bahwa akibat Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II diatas, Penggugat menderita kerugian, maka karenanya Penggugat memohon agar Majelis Hakim dalam perkara aquo memutuskan antara lain: Menyatakan permohonan Kasasi atas Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya No. 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby tanggal 18 Juli 2017 sesuai Akta Pernyataan Permohonan Kasasi No. 03 tanggal 26 Juli 2017 sah menurut hukum; Menyatakan menurut hukum bahwa Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya No. 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby tanggal 18 Juli 2017 belum memiliki kekuatan hukum tetap; Menyatakan perbuatan Tergugat I melakukan Lelang Eksekusi Atas Aset Harta Pailit PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra adalah perbuatan melawan hukum; Menghukum

Halaman 27 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II, secara tanggung renteng untuk membayar Ganti rugi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV mengajukan eksepsi, yang mana dari eksepsi tersebut terdapat eksepsi yang menyangkut kewenangan mengadili (kompetensi absolut) yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat IV pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I yang menyatakan:

Bahwa perkara a quo adalah perkara yang berkaitan dengan harta pailit yang melibatkan debitor pailit, kreditor dan kurator dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit), dengan demikian jelas bahwa Gugatan a quo adalah termasuk "hal-hal lain" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU berikut Penjelasannya, maka karena itu pengadilan yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Niaga yang wilayah hukumnya meliputi tempat kedudukan hukum Debitor Pailit (*in casu* PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit)) yaitu Pengadilan Niaga Surabaya, dan bukan Pengadilan Negeri Denpasar.

Eksepsi Tergugat II yang menyatakan:

Bahwa permasalahan yang diajukan Penggugat adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang atas objek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat yang berlokasi di Sing Ken Ken Boutique Hotel, yang termasuk dalam harta pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 18 Juli 2017, maka dengan memperhatikan ketentuan Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan, gugatan mengenai penjualan harta kepailitan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Dr. I Made Arjaya, S.H., M.H. dan Ni Wayan Umi Martina, S.H., M.H. selaku Kurator (*in casu* Tergugat I) seharusnya menjadi kewenangan dari Pengadilan Niaga yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan hukum debitor (dalam hal ini adalah Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya);

Eksepsi Turut Tergugat IV yang menyatakan:

Bahwa Pengadilan Negeri Denpasar Tidak Berwenang untuk mengadili perkara aquo karena merupakan Kompetensi Absolute Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana ketentuan Pasal 3 Ayat (1) UUK dan PKPU, dan tindakan Tim Kurator melakukan Lelang Aset Debitur

Halaman 28 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.



Pailit/Budel Pailit berupa Sing Ken Ken Boutique Hotel adalah sah dan sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Kepailitan dan PKPU Pasal 8 ayat (7) jo. Pasal 16 UUK dan PKPU;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat telah memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa persoalan hukum yang diajukan Penggugat adalah berkaitan dengan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat yang dilakukan oleh para Tergugat karena melaksanakan lelang eksekusi atas tanah dan bangunan Sing Ken Ken Boutique Hotel, berdasarkan dictum putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga Sby, tanggal 26 Juli 2017, yang bersifat deklaratoir, tidak bersifat serta merta, dan belum memiliki kekuatan hukum tetap, maka jelas gugatan Penggugat adalah kewenangan absolut Pengadilan Negeri Denpasar;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, II dan Turut Tergugat IV mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut), maka berdasarkan Pasal 136 HIR/162 RBg Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti gugatan Penggugat, memang benar perihal gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum, akan tetapi apabila dicermati lebih jauh dalil-dalil Penggugat posita gugatan, ternyata yang dipersengketakan oleh Penggugat adalah tindakan Tergugat I selaku Tim Kurator dari PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (Debitor Pailit) yang telah melaksanakan penjualan melalui lelang eksekusi atas asset Debitor Pailit (Penggugat) berupa tanah dan bangunan Sing Ken Ken Boutique Hotel (budel pailit);

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga Sby, tanggal 26 Juli 2017 (bukti T.I-1), bahwa PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (Penggugat) pailit dengan segala akibat hukumnya, dan berdasarkan bukti P-1 tentang Akta Pernyataan Permohonan Kasasi, serta bukti T-6 (sama dengan T.I-6) tentang Putusan Mahkamah Agung Nomor 609 K/Pdt.Sus-Pailit/2018, bahwa terhadap permohonan kasasi atas Putusan Pengadilan Niaga Surabaya Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN. Niaga Sby., tanggal 18 Juli 2017 yang diajukan oleh para Pemohon kasasi: PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra telah diputus oleh Mahkamah Agung pada tanggal 18 Juli 2018;

Halaman 29 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan penjualan lelang eksekusi atas harta pailit yang menjadi tugas dan kewenangan Kurator dalam proses kepailitan, Pasal 16 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, telah menyebutkan:

ayat (1) Kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali

ayat (2) Dalam hal putusan pernyataan pailit dibatalkan sebagai akibat adanya kasasi atau peninjauan kembali, segala perbuatan yang telah dilakukan oleh Kurator sebelum atau pada tanggal Kurator menerima pemberitahuan tentang putusan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 tetap sah dan mengikat Debitor;

Menimbang, bahwa sesuai bunyi Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, bahwa putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam undang-undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan hal-hal lain dalam Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU, telah dijelaskan dalam penjelasan Pasal tersebut, bahwa yang dimaksud dengan "hal-hal lain" adalah antara lain, actio pauliana, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara di mana Debitor, Kreditor, Kurator, atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan Kurator terhadap Direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya. Hukum Acara yang berlaku dalam mengadili perkara yang termasuk "hal-hal lain" adalah sama dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit termasuk mengenai pembatasan jangka waktu penyelesaiannya;

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan pihak-pihak dan posita gugatan Penggugat, ternyata pihak-pihak dalam perkara aquo adalah pihak-pihak yang terlibat dalam proses kepailitan, yaitu: PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (Penggugat) selaku Debitor Pailit, Tim Kurator (Tergugat I), KPKNL Denpasar (Tergugat II) selaku Instansi Pelaksana Lelang Eksekusi,

Halaman 30 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.



dan para Kreditor (para Turut Tergugat), bahkan apabila dicermati petitum gugatan Penggugat, semakin jelas nampak bahwa pokok sengketa dalam gugatan aquo adalah berkaitan dengan penjualan lelang eksekusi atas harta pailit dari Debitor Pailit (Penggugat) yang didasarkan pada Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 4/Pdt.Sus- PKPU/2017/PN.Niaga.Sby, tanggal 18 Juli 2017 jo. Penetapan Hakim Pengawas pada Pengadilan Niaga Surabaya Nomor 4/Pdt.Sus- PKPU/2017/PN.Niaga. Sby, tanggal 14 Nopember 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan aquo adalah termasuk dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit sebagaimana maksud Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, maka yang berwenang mengadilinya adalah Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya;

Menimbang, bahwa oleh karena itu eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat IV mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) adalah beralasan dan karenanya harus dikabulkan, sehingga dengan demikian Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, II dan Turut Tergugat IV dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR/162 RBg, Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I, II dan Turut Tergugat IV tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.181.000, 00 (tiga juta seratus delapan puluh satu ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin, tanggal 3 Desember 2018, oleh kami, I Made Pasek, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I Gusti Ngurah Partha Bhargawa, S.H., dan Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Kamis, tanggal 6 Desember 2018**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota : Ni Made Purnami, SH. dan Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, S.H., M.H., dibantu oleh Ni Wayan Arwati, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri pula oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat III, , tanpa hadirnya Turut Tergugat I, Turut Tergugat II ataupun Kuasanya dan kuasa Turut Tergugat IV.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ni Made Purnami, SH.MH

I Made Pasek, S.H., M.H.

Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ni Wayan Arwati, S.H.

Halaman 32 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

1. Panggilan Rp. 3.055.000,-
2. Pendaftaran Gugatan Rp. 30.000,-
3. ProsesRp. 50.000,-
4. PNBP Rp. 35.000,-
5. Redaksi Rp. 5.000,-
6. Meterai..... Rp. 6.000,-

JumlahRP. 3.181.000,-