



PUTUSAN

Nomor : 102/PDT/2020/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara Perdata dalam Peradilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

Tuan FREDDY HANSOM, bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia, dalam jabatannya sebagai **Direktur Utama PT. ABADI SURYA PERKASA**, beralamat di Ruko Taman Duta Mas B.1, No. 15 F-G, RT.013, RW.009, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **Cornelis Nicolas Eman, SH** dan **Sjaiful Wathan, SH, MBA**, dan **Thrinaldo Novandi Pasaribu, SH**, Advokat dan Konsultan Hukum, yang tergabung pada **Kantor Hukum CORNELIS NICOLAS & ASSOCIATES**, Advocates-Legal Consultants, beralamat dan berkantor di Ruko Taman Duta Mas B.1, No. 15 F- G, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat.11460, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. : 10/KH-CN/G/SK/II/2018, tertanggal 24 Oktober 2018, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula PENGGUGAT**;

LAWAN :

1. **PT. BANK SBI INDONESIA**, berkedudukan di Jakarta Pusat, berkantor pusat di Gedung Graha Mandiri, Lantai 11 dan Lantai 15, Jl. Imam Bonjol, Nomor 61, Jakarta Pusat, 10310, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya 1. INEZ PRATIWI., 2. TUSKA GRANADI., 3. AVHMAD FERIYANDI ADAM., 4. DWI YULIANI., 5. SAFFANAH MARIETTA., seluruhnya Karyawan, PT. Bank SBI Indonesia berdasarkan Surat Kuasa Khusus NO. 021/S-

Halaman 1 dari 31 Hal. Put. No.74/PDT/2020/PT.DKI



KUASA/DIR-SBII/III/2018, tertanggal 23 Maret 2018 selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula TERGUGAT**;

2. **MEIYANE HALIMATUSSYADIAH, SH, MH**, Notaris di Jakarta, beralamat di Gedung Bank Mandiri, Lantai 5, Room 503, Jl. Tanjung Karang No. 3-4 A, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING – I semula TURUT TERGUGAT – I**;

3. **KPKNL (KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG) JAKARTA IV**, Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun, No. 10, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya 1. **SIGIT NUGROHO, SE.MH.**, 2. **DODO SUKANDAR, SH.Msi.**, 3. **HERYANTOROSK.MH.**, 4. **FENNY LUBIS, SH.**, 5. **MULYADI, SH.**, 6. **DWI RAHAYUNINGRUM, SE.**, 7. **MIFTAHUDDIN, SE.**, 8. **BAHRAHMAT SIMAMORA, SH.**, seluruhnya Pegawai pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : **SKU-314/MK.6/2018**, tertanggal 19 Maret 2018 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING – II semula TURUT TERGUGAT – II**;

4. **KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRATE JAKARTA BARAT**, berkedudukan di Komplek Permata Buana, Jl. Kembangan Raya RT. 1, RW. 3, Kembangan Utara, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING – III semula TURUT TERGUGAT III**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 102/PDT/2020/PT.DKI. tanggal 14 Februari 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut pada tingkat banding;
2. Berkas perkara Nomor 65/Pdt.G/2018/Jkt.Pst., yang telah diputus pada tanggal 11 Oktober 2018 dan surat – surat lain yang bersangkutan dengan perkara tersebut;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa menurut surat gugatan Pembanding semula Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 2 Februari 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah Register perkara Nomor : 65/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst., pada tanggal 2 Februari 2018, telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Bahwa Penggugat adalah merupakan subyek Hukum yang mempunyai kegiatan dalam bidang usaha Kontraktor Pipa dan Tangki yang sudah ditekuni selama 17 (tujuh belas) tahun, dengan mendapat order atau pesanan dari berbagai perusahaan di Ruko Taman Duta Mas B.1, No. 15 F, 15 G, RT. 013, RW 009, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat. **(Bukti P-1)**
2. Bahwa Tergugat adalah Bank SBI Indonesia, Lembaga Keuangan yang berkantor pusat di Gedung Graha Mandiri, Lantai 11 dan Lantai 15, Jl. Imam Bonjol Nomor 61, Jakarta Pusat.10310
3. Bahwa Gugatan ini ditujukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sesuai dengan Pasal 4 Akta Penyelesaian dan Penyerahan Agunan Nomor: 04, tanggal 29 Desember 2014, yang berbunyi : "**Mengenai akta ini dengan segala akibatnya, PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA memilih domosili hukum yang umum dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, di Jakarta**".
4. Bahwa untuk mengembangkan usaha, Penggugat memohon kepada Tergugat untuk mendapat fasilitas kredit.
5. Bahwa untuk mewujudkan maksud tersebut di atas, Penggugat mengurus dokumen-dokumen sebagai persyaratan permohonan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat.
6. Bahwa sebelumnya Penggugat telah mendapat fasilitas kredit dari TERGUGAT dalam bentuk Rekening Koran PRK, sebesar Rp.

Halaman 3 dari 31 Hal. Put. No.74/PDT/2020/PT.DKI



9.500.000.000,- (sembilan milyar lima ratus juta rupiah), dengan jaminan SHM No. : 00486, luas : 988 M2, atas nama FREDDY HAN SOM, SHM NO. 00472, luas : 470 M2, atas nama FREDDY HAN SOM, SHM No. 00513, luas : 410 M2, atas nama FREDDY HAN SOM dan SHN No. 00505, Luas : 296 M2, yang kesemuanya terletak di Sektor IX, Bintaro, Desa Parigi, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten.

Bahwa karena sesuatu hal PENGGUGAT tidak dapat melaksanakan kewajibannya, yaitu membayar angsuran cicilan kredit kepada **TERGUGAT**, sehingga dinyatakan macet, maka atas jaminan tersebut diiual secara bersama-sama antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, dengan hasil penjualan sebesar Rp. 8.700.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus juta rupiah), selanjutnya kewajiban PENGGUGAT terhadap TERGUGAT dianaap selesai.

7. Bahwa kemudian PENGGUGAT dengan TERGUGAT juga telah menandatangani Akta Perjanjian Kredit, yang dibuat di bawah tangan, sebagai berikut:

7.1. Akta Perjanjian Kredit, tertanggal 22 November 2012, No. 0451 /XI/2012, berikut dengan schedule No. 002, 003, 004, 005;

7.2. Akta Perjanjian Kredit, tertanggal 26 April 2013, No. 0450/IV/2013, berikut dengan schedule No. 001, 002;

7.3. Akta Perjanjian Kredit, tertanggal 30 April 2013, No. 0479/IV/2013, yang telah di legalisir oleh PUDJI REDJEKI IRAWATI, SH, Notaris di Jakarta, di bawah Nomor Leg.47/IV/2013, berikut dengan schedule No. 002, yang telah di legalisir oleh ANNE MEYANEEALWIE, SH, Notaris di Jakarta, di bawah Nomor Leg.5/Leg/I 1/2014, dengan schedule 003;

8. Bahwa atas Akta Perjanjian Kredit tersebut di atas, PENGGUGAT membenkan jaminan kepada PIHAK KEDUA, yang berupa sebagai berikut:

8.1. HGB Nomor : 1469/Wijaya Kusuma, luas : 82 M2, yang terletak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Ruko Taman Duta Mas B.1, No. 15 F, RT.013, RW.009, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, atas nama FREDDY HANSOM;

8.2. HGB Nomor : 1470/Wijaya Kusuma, luas : 82 M2, yang terletak di Ruko Taman Duta Mas B.1, No. 15 G, RT.013, RW.009, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, atas nama FREDDY HANSOM;

Kedua jaminan tersebut diatas telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) untuk kepentingan TERGUGAT, sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 06011/2014, tertanggal 7 Juli 2014, yang diterbitkan oleh pihak yang berwenang.

9. Bahwa dalam perjalanannya, PENGGUGAT mengalami kesulitan atau kemunduran dalam bidang usahanya, sehingga mempengaruhi cash flow untuk melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran kredit kepada TERGUGAT.

10. Bahwa selanjutnya TERGUGAT memberikan surat kepada PENGGUGAT, yang berupa :

10.1. Pemberitahuan Tunggakan/Teguran I, Nomor 0-277MKT-MD/X/13, tertanggal 7 September 2013;

10.2. Pemberitahuan Tunggakan/Teguran II, Nomor : 435/MKT-MD/XII/13, tertanggal 18 Desember 2013;

10.3. Pemberitahuan Tunggakan/Teguran III, Nomor; 454/MKT-MD/XII/14, tertanggal 27 Desember 2013;

10.4. Pemberitahuan Cidera Nomor ; 008/MKT-MD/II/14, tertanggal 3 Januari 2014;

Bahwa PENGGUGAT menyatakan ketidakmampuannya untuk memenuhi kewajibannya, maka sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, PENGGUGAT dan TERGUGAT telah saling setuju dan sepakat untuk menyelesaikan kewajiban PT. ABADI SURYA PERKASA, sebagaimana

Halaman 5 dari 31 Hal. Put. No.74/PDT/2020/PT.DKI

Disclaimer

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



diatur dalam AKTA PENYELESAIAN DAN PENYERAHAN AGUNAN,
Nomor : 04, tanggal 29 Desember 2014, sebagaimana dalam Pasal 2,
yang berbunyi :

Ayat (1):

"PIHAK PERTAMA dengan ini menyerahkan Agunan kepada PIHAK KEDUA untuk dijual, vana penjualannya akan dilakukan secara bersama-sama oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dengan terlebih dahulu menawarkan Agunan kepada pihak lain dengan harga dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh PIHAK KEDUA.....dan seterusnya";

Ayat (2) pada kalimat akhir:

".....dengan ketentuan jika hasil penjualan Agunan melebihi Utang, maka kelebihanannya akan diserahkan kepada PIHAK PERTAMA tanpa ada kewajiban dari PIHAK KEDUA untuk membayar Bunga atau Keuntungan, namun jika hasil penjualan Agunan ternyata kurang dari jumlah Utang, maka PIHAK PERTAMA dan atau PT. ABADI SURYA PERKASA berkewajiban untuk menambah kekurangannya";

12. Bahwa ternyata PENGGUGAT menerima surat dari KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA IV, Kantor Wilayah DJKN DKI JAKARTA, Nomor : S - 46762/KN.07/KNL/04/2017, Perihal : Penetapan Jadwal Lelang, tertanggal 11 desember 2017. (BUKTI P-3)
13. Bahwa beberapa lama kemudian PENGGUGAT menerima surat lagi dari BANK SBI INDONESIA, No. SBII/001/I/NPA/2018, Perihal : Surat Pemberitahuan Lelang, tertanggal 9 Januari 2018. (BUKTI P-4)
14. Bahwa dapat dipastikan TERGUGAT melanggar Pasal 2 Ayat (2) kalimat terakhir, karena TERGUGAT menjual Agunan tidak secara bersama-sama dengan PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT dirugikan.
15. Bahwa terhadap hal-hal tersebut di atas, tidak dapat terbantahkan bahwa **TERGUGAT** telah melakukan *"perbuatan melanggar hukum"*, karena **PENGGUGAT** telah dirugikan, yaitu tidak dapat mempersiapkan diri untuk mengantisipasi agar tidak terjadi lelang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata, yang berbunyi :



"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

16. Bahwa mengingat nilai asset yang dijaminan jauh lebih besar dari outstanding **PENGGUGAT** dan juga merupakan domisili, tempat kediaman **PENGGUGAT** serta **PENGGUGAT mempunyai potensi untuk menyelesaikan kewajiban kepada TERGUGAT.** maka **PENGGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang mengadili serta memeriksa perkara ini, untuk memerintahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang (KPKNL) Kantor Wilayah DJKN Jakarta IV, agar membatalkan lelang, sesuai dengan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi sebagai berikut: ***"Lelang yang akan dilaksanakan, hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan Penetapan atau Putusan dan lembaga peradilan";***
17. Bahwa **PENGGUGAT** mempunyai keyakinan, dapat menyelesaikan kewajiban dalam waktu tidak terlalu lama, maka mohon dihapuskan Bunga dan Denda, **PENGGUGAT** hanya menyelesaikan kewajiban pokok kreditnya saja, hal tersebut dimungkinkan, sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR, tanggal 12 November 1998, tentang Rekstrukturisasi Kredit, dalam Pasal 1 huruf C, yang berbunyi: *"adalah upaya yang dilakukan Bank dalam kegiatan usaha perkreditan , agar debitor dapat memenuhi kewajibannya, Rekstrukturisasi kredit dapat dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut:*
- Penurunan Suku Bunga Kredit : "..... dan seterusnya*
 - Pengurangan Tunggakan Bunga Kredit:*

Kreditor dapat memberikan keringanan berupa mengurangi jumlah Bunga yang tertunggak atau menghapus seluruh tunggakan Bunga Kredit. Debitor dibebaskan dari kewajiban membayar tunggakan Bunga Kredit sebagian atau seluruhnya. Langkah ini diambil agar Debitor mempunyai kembali kemampuan melanjutkan kegiatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

usahanya, sehingga dapat digunakan membayar Utang Pokok”;

18. Bahwa posisi outstanding **PENGGUGAT** per-tanggal 23 November 2017, adalah sebagai berikut:
Sisa hutang Pokok Kredit **PENGGUGAT** sebesar Rp. 5.600.000.000,- (lima milyar enam ratus juta rupiah).
19. Menyatakan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun terdapat Verset, Banding atau Kasasi.
20. Menyatakan atas segala biaya yang timbul di dalam perkara ini, menjadi beban **TERGUGAT**
Berdasarkan uraian-uraian pada Posita gugatan ini, maka perkenankanlah **PENGGUGAT** mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan memutus sebagai berikut;

PRIMAIR

1. Menerima gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya.
2. **PENGGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili serta memeriksa perkara ini, untuk memerintahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kantor Wilayah DJKN Jakarta IV, agar membatalkan rencana dan pelaksanaan lelang, sesuai dengan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Agar membatalkan pelaksanaan lelang terhadap asset yang dijaminan **PENGGUGAT**.
4. Menyatakan dihapuskan Bunga dan Denda dan **PENGGUGAT** hanya membayar Hutang Pokok Kreditnya saja dan akan dilunasi seluruhnya paling lambat bulan Desember 2018.
5. Menyatakan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun terdapat Verset, Banding atau Kasasi.

Halaman 8 dari 31 Hal. Put. No.74/PDT/2020/PT.DKI



6. Menghukum **TERGUGAT** membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, KUASA TERBANDING semula TERGUGAT telah mengajukan Jawaban pada, yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

Dalam Konvensi

A. Dalam Eksepsi

1. Bahwa, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Penguraian unsur-unsur perbuatan melawan hukum secara tegas dan terperinci sangat penting untuk mengkorelasikan dan menjelaskan adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai dasar Gugatan Konvensi dan merupakan suatu keharusan agar Gugatan Konvensi menjadi terang dan tidak kabur (tidak *obscur libel*).
2. Bahwa, penggunaan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tanpa menguraikan unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk menyatakan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Bahwa juga terlihat Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mencampurkan dan menggabungkan dalil-dalil perbuatan melawan hukum dan cedera janji (*wanprestatie*).
4. Bahwa, Gugatan Konvensi timbul atas dasar Akta Penyelesaian dan Penyerahan Agunan No. 04 tertanggal 29 Desember 2014 yang dibuat di



hadapan Meiyane Halimatussyadiah, S.H., M.H., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut sebagai “**Akta Penyelesaian dan Penyerahan Agunan**”) sebagaimana tercantum dalam butir 14. dari Gugatan Konvensi yang menyatakan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melanggar Pasal 2 ayat 2 dari Akta Penyelesaian dan Penyerahan Agunan. Namun, butir 15. dari Gugatan Konvensi menyatakan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.

5. **Bahwa**, pencampuran dan penggabungan dalil – dalil perbuatan melawan hukum dan cedera janji (*wanprestatie*) menyebabkan Gugatan Konvensi kabur (*obscuur libel*)
6. **Bahwa**, **pelarangan pencampuran dan penggabungan dalil - dalil perbuatan melawan hukum dan cedera janji (*wanprestatie*) dalam suatu gugatan juga diatur dalam beberapa yurisprudensi, salah satunya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 879 K/Pdt/1997 yang menyatakan bahwa pencampuran dan penggabungan demikian melanggar tata tertib beracara dan keduanya harus diselesaikan tersendiri.**

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam Gugatan Konvensi yang dikemukakan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas dan menguntungkan bagi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.
2. Bahwa, benar sebagaimana dinyatakan dan diakui oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam Gugatan Konvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku kreditor dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku debitur telah membuat dan menandatangani:
 - a. akta Perjanjian Kredit (Pinjaman Rekening Koran-*Demand*) No. 51 tertanggal 15 Juni 2012 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah diubah secara keseluruhan dan dinyatakan kembali dengan Perjanjian Kredit No.



0451/XI/2012 tertanggal 22 November 2012 berikut *Schedule-Schedule* daripadanya, berdasarkan mana Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah memberikan fasilitas kredit dalam bentuk fasilitas Pinjaman Rekening Koran *Demand* dalam jumlah sebesar Rp 9.000.000.000,- (sembilan miliar Rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

b. Akta Perjanjian Kredit (Pinjaman Rekening Koran) No. 50 tertanggal 15 Juni 2012 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah diubah secara keseluruhan dan dinyatakan kembali dengan Perjanjian Kredit No. 0450/IV/2013 tertanggal 26 April 2013 berikut *Schedule-Schedule* daripadanya, berdasarkan mana Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah memberikan fasilitas kredit dalam bentuk fasilitas Pinjaman Rekening Koran dalam jumlah sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga miliar Rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi; dan

c. Perjanjian Kredit No. 0479/IV/2013 tertanggal 30 April 2013 berikut *Schedule-Schedule* daripadanya, berdasarkan mana Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah memberikan fasilitas kredit dalam bentuk fasilitas *Term Loan* dalam jumlah sebesar Rp.5.600.000.000,- (lima miliar enam ratus juta Rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi,

(selanjutnya perjanjian-perjanjian kredit tersebut di atas masing-masing atau bersama-sama disebut sebagai "**Perjanjian Kredit**").

3. Bahwa, benar sebagaimana dinyatakan dan diakui oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam Gugatan Konvensi, guna menjamin pembayaran kembali atau pelunasan dengan segera dan tepat waktu seluruh Utang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menerima jaminan-jaminan kebendaan berupa:

a. i. sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Guna Bangunan No. 1469/Kelurahan Wijaya Kusuma ("**HGB No. 1469/Kelurahan Wijaya Kusuma**"); dan



- ii. sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Guna Bangunan No. 1470/Kelurahan Wijaya Kusuma (**"HGB No. 1470/Kelurahan Wijaya Kusuma"**), keduanya terletak di Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, terdaftar atas nama Freddy Hansom 14/12/1965 (**"Pemberi Jaminan"**), berikut bangunan yang didirikan di atasnya beserta segala turutannya dan segala sesuatu yang berada atau ditempatkan di atasnya yang menurut UU Hak Tanggungan dianggap sebagai benda tidak bergerak, yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan peringkat pertama dengan nilai tanggungan sebesar Rp 6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta Rupiah) sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Tanggungan No.06011/2014 tertanggal 7 Juli 2014;
- b. sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No. 00472/Desa Parigi, yang terletak di Desa Parigi, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, terdaftar atas nama Pemberi Jaminan, berikut bangunan yang didirikan di atasnya beserta segala turutannya dan segala sesuatu yang berada atau ditempatkan di atasnya yang menurut UU Hak Tanggungan dianggap sebagai benda tidak bergerak, yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan peringkat pertama dengan nilai tanggungan sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Tanggungan No. 5525/2013 tertanggal 1 April 2013;
- c. sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No. 00486/Desa Parigi, yang terletak di Desa Parigi, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, terdaftar atas nama Pemberi Jaminan, berikut bangunan yang didirikan di atasnya beserta segala turutannya dan segala sesuatu yang berada atau ditempatkan di atasnya yang menurut UU Hak Tanggungan dianggap sebagai benda tidak bergerak, yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan peringkat pertama dengan nilai tanggungan sebesar Rp.5.000. 000.000,- (lima miliar Rupiah) sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Tanggungan No. 5526/2013 tertanggal 1 April 2013; dan
- d. sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No. 00513/Desa Parigi Lama, yang terletak di Desa Parigi Lama, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, terdaftar atas nama Pemberi Jaminan, berikut bangunan yang didirikan di atasnya beserta segala turutannya dan segala sesuatu yang berada atau ditempatkan di atasnya yang menurut UU Hak Tanggungan dianggap sebagai benda tidak bergerak, yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan peringkat pertama dengan nilai tanggungan sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Tanggungan No. 5527/2013 tertanggal 1 April 2013,



(selanjutnya jaminan-jaminan kebendaan tersebut di atas masing-masing atau bersama-sama disebut sebagai “**Jaminan Kebendaan**”).

Untuk segala maksud dan tujuan dalam Jawaban Konvensi dan Gugatan Rekonvensi:

“**Hak Tanggungan**” berarti hak tanggungan yang diatur berdasarkan hukum negara Republik Indonesia.

“**Utang**” berarti jumlah keseluruhan pinjaman yang terutang ditambah dengan bunga, bunga atas jumlah yang tertunggak, biaya-biaya dan jumlah lainnya yang harus dibayar oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku debitur kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku kreditor berdasarkan Perjanjian Kredit.

“**UU Hak Tanggungan**” berarti Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

4. Bahwa, benar sebagaimana dinyatakan dan diakui oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam Gugatan Konvensi, **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku debitur telah CEDERA JANJI (WANPRESTATIE) dalam pembayaran Utangnya kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku kreditor menurut syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit** dan sebagai akibat dari terjadinya peristiwa cedera janji (*wanprestatie*) tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menyampaikan beberapa surat peringatan dan diikuti dengan surat pemberitahuan cedera janji sebagai berikut:

- a. surat No. 027/MKT-MD/X/13 tertanggal 7 September 2013 perihal Pemberitahuan Tunggakan/Teguran I;
- b. surat No. 435/MKT-MD/XII/13 tertanggal 18 Desember 2013 perihal Pemberitahuan Tunggakan/Teguran II;



- c. surat No. 454/MKT-MD/XII/14 tertanggal 27 Desember 2013 perihal Pemberitahuan Tunggakan/Teguran III; dan
 - d. surat No. 008/MKT-MD/I/14 tertanggal 3 Januari 2014 perihal Pemberitahuan Cidera Janji.
5. Bahwa, benar sebagaimana dinyatakan dan diakui oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam Gugatan Konvensi, sebagai salah satu upaya penyelesaian Utang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Pemberi Jaminan, dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah membuat dan menandatangani Akta Penyelesaian dan Penyerahan Agunan.
6. Bahwa, benar sebagaimana dinyatakan dan diakui oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam Gugatan Konvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah memberikan kemudahan bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan memberikan persetujuannya untuk melakukan penjualan Jaminan Kebendaan secara bersama-sama **tanpa menggugurkan kedudukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi** selaku kreditor pemegang hak agunan atas Jaminan Kebendaan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat 3 dari Akta Penyelesaian dan Penyerahan Agunan yang menyatakan sebagai berikut:

“Akta ini bukan merupakan pembayaran Utang atau bagiannya, kecuali dan sampai PIHAK KEDUA telah menerima pembayaran Utang. Dalam kondisi apa pun, baru dapat dianggap sebagai pembayaran, apabila dana telah benar-benar diterima oleh PIHAK KEDUA dan digunakan untuk membayarkan Utang PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA. **Dan dengan ditandatanganinya akta ini tidak serta menggugurkan kedudukan PIHAK KEDUA sebagai kreditor preferen dalam Hak Tanggungan** sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Tanggungan di bawah ini:

Hak Tanggungan No. 06011/2014 yang diterbitkan oleh pihak yang berwenang tanggal 7 (tujuh) bulan Juli tahun 2014 (dua ribu empat belas);
Hak Tanggungan No. 5525/2013 yang diterbitkan oleh pihak yang berwenang tanggal 1 (satu) bulan April tahun 2013 (dua ribu tiga belas);

Halaman 14 dari 31 Hal. Put. No.74/PDT/2020/PT.DKI



Hak Tanggungan No. 5526/2013 yang diterbitkan oleh pihak yang berwenang tanggal 1 (satu) bulan April tahun 2013 (dua ribu tiga belas); Hak Tanggungan No. 5527/2013 yang diterbitkan oleh pihak yang berwenang tanggal 1 (satu) bulan April tahun 2013 (dua ribu tiga belas);”

7. Bahwa, benar sebagaimana dinyatakan dan diakui oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam Gugatan Konvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menyampaikan surat No. SBII/001/I/NPA/2018 tertanggal 9 Januari 2018 perihal Surat Pemberitahuan Lelang.
8. Bahwa, benar sebagaimana dinyatakan dan diakui oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam Gugatan Konvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melaksanakan haknya sesuai dengan ketentuan Pasal 6 dari Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dengan cara menjual Jaminan Kebendaan atas kekuasaan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sendiri melalui pelelangan umum (“**Pasal 6 UUHT**”), khususnya (i) HGB No 1469/Kelurahan Wijaya Kusuma dan (ii) HGB No. 1470/Kelurahan Wijaya Kusuma, melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV pada waktu dan tempat sebagaimana tercantum dalam surat No. S-4672/WKN.07/KNL.04/2017 tertanggal 11 Desember 2017 perihal Penetapan Jadwal Lelang.
9. Bahwa, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam Gugatan Konvensi yang menyatakan (i) pelanggaran terhadap Akta Penyelesaian dan Penyerahan Agunan dan (ii) perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.
10. **Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat 3 dari Akta Penyelesaian dan Penyerahan Agunan yang secara tegas menerangkan kondisi tanpa menggugurkan kedudukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku kreditor pemegang hak agunan atas Jaminan Kebendaan, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tetap berkedudukan selaku kreditor pemegang hak agunan atas Jaminan**

Halaman 15 dari 31 Hal. Put. No.74/PDT/2020/PT.DKI



Kebendaan dan berhak menurut hukum untuk menjual Jaminan Kebendaan atas kekuasaan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dari hasil penjualan tersebut.

11. **Bahwa, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi** menolak dengan tegas dalil butir 17. dari Gugatan Konvensi untuk menghapuskan bunga dan denda.
12. **Bahwa,** Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terlihat jelas tidak memahami dasar hukum Gugatan Konvensinya dengan mendalilkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR tertanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit yang sudah dicabut dan tidak berlaku lagi.
13. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 52 dari Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum ("**PBI No. 14/15/PBI/2012**"), Bank hanya dapat melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - a. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit; dan
 - b. debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi.
14. Bahwa, berdasarkan penilaian Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas fakta yang ada, salah satunya kurun waktu yang lama antara Akta Penyelesaian dan Penyerahan Agunan dengan realisasi pembayaran Utang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku kreditor berpendapat bahwa **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku debitur tidak memenuhi kriteria-kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 dari PBI No. 14/15/PBI/2012.**
15. Bahwa, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas dalil butir 18. dari Gugatan Konvensi perihal sisa Utang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat



Rekonvensi. Berdasarkan akta Kesepakatan No. 15 tertanggal 24 Oktober 2017 yang dibuat di hadapan Dra. Hj. Pitri Warsyam, S.H., M.M., M.Kn., Notaris ("**Akta Kesepakatan**"), sisa Utang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp 8.817.044.656,- (delapan miliar delapan ratus tujuh belas juta empat puluh empat ribu enam ratus lima puluh enam Rupiah).

16. **Bahwa, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berpendapat bahwa** Gugatan Konvensi hanya merupakan bentuk upaya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mangkir dari kewajiban pembayaran Utangnya kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan menghindari eksekusi terhadap Jaminan Kebendaan

Dalam Rekonvensi

1. Bahwa, segala sesuatu yang terurai dalam Jawaban Konvensi mohon dianggap termuat pula dalam gugatan rekonvensi ini ("**Gugatan Rekonvensi**") sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa, seluruh bukti yang ada membuktikan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku debitur yang sebenarnya cedera janji (*wanprestatie*) dalam pembayaran Utangnya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku kreditor.
3. Bahwa, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan ini mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan dasar **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku debitur telah CEDERA JANJI (WANPRESTATIE) dalam pembayaran Utangnya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku kreditor** sebagaimana terpenuhinya unsur-unsur cedera janji (*wanprestatie*) seketika Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar Utangnya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku kreditor berdasarkan Perjanjian Kredit sebagaimana telah diperingatkan melalui beberapa surat sebagaimana dimaksud dalam butir 4 dari Jawaban Konvensi.
4. **Bahwa, dengan berdasar pada, seluruh perjanjian atau kesepakatan yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Penggugat**

Halaman 17 dari 31 Hal. Put. No.74/PDT/2020/PT.DKI



Rekonvensi/Tergugat Konvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut pembayaran sebesar Rp 8.817.044.656,- (delapan miliar delapan ratus tujuh belas juta empat puluh empat ribu enam ratus lima puluh enam Rupiah) sebagai sisa Utang yang telah disepakati oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi

5. **Bahwa, selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat 3 dari Akta Penyelesaian dan Penyerahan Agunan yang secara tegas menerangkan kondisi tanpa menggugurkan kedudukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku kreditor pemegang hak agunan atas Jaminan Kebendaan**, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang masih berkedudukan selaku kreditor pemegang hak agunan atas Jaminan Kebendaan berhak menurut hukum untuk menjual Jaminan Kebendaan atas kekuasaan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dari hasil penjualan tersebut **sejauh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi** belum menerima pembayaran dalam jumlah sebagaimana dimaksud dalam butir 3. dari Gugatan Rekonvensi.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Kami dengan ini memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim, untuk memutus sebagai berikut:

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

1. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.
2. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, atau kasasi.

Dalam Konvensi

1. Menerima eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Konvensi yang diajukan oleh Penggugat



Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. Menerima Jawaban Konvensi yang disampaikan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

Dalam Rekonvensi

1. Menerima Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku debitur telah cedera janji (*wanprestatie*) dalam pembayaran Utangnya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku kreditor berdasarkan Perjanjian Kredit.
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berhak untuk melaksanakan eksekusi terhadap Jaminan Kebendaan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT, yakni dengan cara menjual Jaminan Kebendaan atas kekuasaan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutang Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dari hasil penjualan tersebut.

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut KUASA HUKUM TURUT TERBANDING – II semula TURUT TERGUGAT – II, pada tanggal 12 Juli 2018 telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. **Eksepsi Non Persona Standi in Judicio**
 - a. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut



Tergugat II harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan *persoon* Turut Tergugat II yang tidak tepat dan keliru dimana Penggugat tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Turut Tergugat II;

- b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan hukum yang merupakan bagian dari institusi negara di mana instansi atasan dari Turut Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta;
- c. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut, maka terhadap gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Turut Tergugat II tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat, karena Turut Tergugat II tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut. Hal ini berakibat pada gugatan yang kurang sempurna dan oleh karenanya, harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal tersebut sesuai dengan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1004K/Sip/1974 tanggal 27 Oktober 1977 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat;
- d. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Turut Tergugat II di atas, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutus dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

2. Eksepsi Obscuur Übel

- a. Bahwa Turut Tergugat II beranggapan gugatan yang diajukan Penggugat adalah *obscuur libel*, karena ketidakjelasan



penyebutan letak/batas-batas tanah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Pertokoan Taman Duta Mas B.1, No. 15 F-G, RT.013 RW.009, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1469 dan 1470 atas nama Freddy Hansom (objek sengketa perkara a quo)]

- b. Bahwa oleh karena gugatan ini menyangkut tanah dan bangunan, maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979, pengajuan gugatan perkara a quo harus menyebutkan letak/batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan tersebut dengan jelas;
- c. Bahwa gugatan Penggugat secara nyata tidak menyebutkan tentang letak/batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan sebagaimana dalil Penggugat tentang objek perkara a quo, sehingga demi kepastian hukum sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal - hal yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat – II;
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Turut Tergugat II adalah sehubungan dengan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II melalui surat No. 029/LEGAL-SBII/XII/2017 tanggal 7 Desember 2017, atas objek lelang berupa 2 (dua) bidang tanah seluas 82 m² berikut bangunan sesuai SHGB No. 1469/Wijaya Kusuma dan SHGB No. 1470/Wijaya Kusuma atas nama Freddy Hansom, terletak di Komplek Pertokoan Taman Duta Mas B.1, No. 15 F-G, RT.013 RW.009, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, yang telah dilaksanakan pada tanggal 25

Halaman 21 dari 31 Hal. Put. No.74/PDT/2020/PT.DKI



Januari 2018 dengan Risalah Lelang No. 018/28/2018;

3. Bahwa Turut Tergugat II dalam menerima dan melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan barang jaminan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 06011/2014 tanggal 07 Juli 2014 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 23/2014 tanggal 13 Mei 2014, yang berirah-irah "*Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" yang mempunyai kekuatan eksekutorial berdasarkan UUHT No. 4 Tahun 1996 yang telah memenuhi persyaratan lelang sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Perdirjen Kekayaan Negara No. Per-02/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
4. Bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan *in casu* Penggugat pada Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama *in casu* Tergugat berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Penggugat. Hal tersebut terdapat pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT;
5. Bahwa bersama dengan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut, Tergugat telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat 5 poin a Perdirjen Kekayaan Negara No. Per-02/KN/2017 berupa :
 - Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
 - Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 06011/2014 tanggal 07 Juli 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 23/2014 tanggal 13 Mei 2014;
 - Fotokopi SHGB No. 1469/Wijaya Kusuma dan SHGB No. 1470/Wijaya Kusuma, keduanya atas nama Freddy Hansom;.
 - Asli Surat Perincian Utang atau Jumlah Kewajiban tanggal 7 Desember 2017 atas nama debitur PT. Abadi Surya Perkasa;

Halaman 22 dari 31 Hal. Put. No.74/PDT/2020/PT.DKI



- Fotokopi Surat Pemberitahuan Tunggakan/Teguran I No. 027/MKT-MD/X/13 tanggal 07 September 2013, Surat Pemberitahuan Tunggakan/Teguran II No. 435/MKT-MD/XII/13 tanggal 18 Desember 2013 dan Surat Pemberitahuan Tunggakan/Teguran III No. 454/MKT-MD/XII/14 tanggal 27 Desember 2013;
 - Surat Pernyataan No. 032/LEGAL-SBII/XII/2017 tanggal 7 Desember 2017 yang menyatakan bahwa PT. Abadi Surya Perkasa selaku Debitur telah cedera janji dalam pembayaran utangnya dan pernyataan bahwa Tergugat selaku Pemohon Lelang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
 - Fotokopi Laporan Penilaian No. 032001/01/HMR-JKT/SBI/2017 tanggal 20 Maret 2017 oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Herman Meirizki & Rekan;
6. Bahwa mengingat dokumen persyaratan lelang yang diajukan oleh Tergugat sebagai pemohon lelang telah lengkap serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Turut Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur : *"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"*
7. Bahwa berkaitan dengan poin 6 diatas, maka Turut Tergugat II menerbitkan Surat No. S-4672/WKN.07/KNL. 04/2017 tanggal 11 Desember 2017 hal Penetapan Jadwal Lelang, yang mana ditetapkan pelaksanaan lelang dengan jenis penawaran lelang melalui internet (*closed bidding*) yang akan dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 25 Januari 2018;
8. Selanjutnya pada saat sebelum pelaksanaan lelang, Tergugat *in casu* Pemohon Lelang telah menyampaikan dokumen yang bersifat khusus sebagai berikut:
- Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan No. 002/LEGAL-SBII/I/2018 tanggal 23 Januari 2018 yang diterbitkan oleh Tergugat dan ditujukan kepada PT. Abadi Surya Perkasa;

- Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Harian Pelita yang terbit tanggal 11 Januari 2018;
 - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 61/SKPT-8-31.73-300/2018 tanggal 23 Januari 2018 dan No. 62/SKPT-8-31.73-300/2018 tanggal 23 Januari 2018;
9. Bahwa harga limit yang ditetapkan oleh Tergugat *in casu* Pemohon Lelang adalah sebesar Rp 8.642.600.000,- (delapan milyar enam ratus empat puluh dua juta enam ratus ribu rupiah), dengan demikian harga limit tersebut telah sesuai dengan nilai pasar yang ditetapkan oleh KJPP Herman Meirizki & Rekan;
10. Bahwa karena pelelangan atas objek gugatan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, yaitu pada halaman 149, serta Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016, dengan tegas dinyatakan bahwa : "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*",
11. Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantaraan Turut Tergugat II atas permohonan Tergugat dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dan dengan demikian Risalah Lelang No. 018/28/2018 tanggal 25 Januari 2018 mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak;
12. Bahwa sehubungan dengan Surat Pernyataan Tergugat No. 032/LEGAL-SBII/XII/2017 tanggal 7 Desember 2017 yang menyatakan akan bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang lelang oleh Tergugat *in casu* Penjual/Pemohon Lelang, maka sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata

Halaman 24 dari 31 Hal. Put. No.74/PDT/2020/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya berada sepenuhnya pada Tergugat, bukan pada Turut Tergugat II;

13. Bahwa dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut **Tidak Ada Penawaran (TAP)**;

14. Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan ;

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA

Primair

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan pelaksanaan lelang tanggal 25 Januari 2018 dan produk hukum Risalah Lelang No. 018/28/2018 adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Sekunder

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor :

Halaman 25 dari 31 Hal. Put. No.74/PDT/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

65/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst., pada tanggal 11 Oktober 2018 telah menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

MENGADILI:

DALAM REKONPENSI .

- **Dalam Eksepsi.**
 - Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II.

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI.

Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara sebesar Rp.1.616.000,- (satu juta enam ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Permohonan Banding Nomor 176/SRT.PDT.BDG/2018/PN.JKT.PST. Jo. Nomor : 65/PDT.G/2018/PN.JKT.PST., tanggal 25 Oktober 2018, yang dibuat oleh **MUSTAFA DJAFAR, SH.MH.**, Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, menerangkan bahwa **SJAIFUL WATHAN, SH.MBA.**, selaku kuasa Pembanding semula Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Oktober 2018, telah menyatakan banding terhadap putusan Nomor 65/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst., tanggal 11 Oktober 2018, dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding – I semula Turut

Halaman 26 dari 31 Hal. Put. No.74/PDT/2020/PT.DKI



Tergugat – I, Turut Terbanding – II semula Turut Tergugat – II masing – masing pada tanggal 14 Februari 2019 dan telah diberituhkan pula kepada Turut Terbanding – III semula Turut Tergugat – III pada tanggal 11 Maret 2019;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding berdasarkan Akta Penerimaan Memori Banding Nomor 65/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst., pada tanggal, 19 Nopember 2018, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 19 Nopember 2018, dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding – I semula Turut Tergugat – I, Turut Terbanding – II semula Turut Tergugat – II masing – masing pada tanggal 14 Februari 2019 dan telah diberituhkan pula kepada Turut Terbanding – III semula Turut Tergugat – III pada tanggal 11 Maret 2019;

Menimbang, bahwa Surat Pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor 65/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst. Jo. Nomor 176/Srt.Pdt.Bdg/2018/PN.Jkt.Pst., telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 8 April 2019, sedangkan kepada Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding – I semula Turut Tergugat – I, Turut Terbanding – II semula Turut Tergugat – II masing – masing pada tanggal 14 Februari 2019 dan telah diberituhkan pula kepada Turut Terbanding – III semula Turut Tergugat – III pada tanggal 20 Nopember 2019;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat sebagaimana Akte Permohonan Banding Nomor 176/SRT.PDT.BDG/2018/PN.JKT.PST. Jo. Nomor : 65/PDT.G/2018/PN.JKT.PST., tanggal 25 Oktober 2019, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 65/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst., tanggal 11

Halaman 27 dari 31 Hal. Put. No.74/PDT/2020/PT.DKI



Oktober 2018, ternyata telah diajukan dalam tenggang waktu dan sesuai dengan cara dan persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 19 Nopember 2019 yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus sebagai berikut :---

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding Pembanding;
- Mengabulkan permohonan banding Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara Nomor : 65/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst., tanggal 11 Oktober 2018;

M E N G A D I L I S E N D I R I :

- Menolak dalil – dalil eksepsi Turut Tergugat – II / Turut Terbanding – II untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan eksepsi tersebut tidak dapat diterima;
- Menghukum Terbanding dan Turut Terbanding – II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mempelajari dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 65/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst., tanggal 11 Oktober 2018 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan lengkap dan Komprehensif dan telah menguraikan dengan tepat dan benar berdasarkan bukti – bukti yang diajukan di persidangan dan semua keadaan serta alasan – alasan yang menjadi dasar dalam mengambil kesimpulan dalam putusannya, dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan – pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa alasan – alasan keberatan sebagaimana yang telah diuraikan dalam Memori Banding Kuasa Pembanding semula Penggugat tidak ditemukan hal – hal baru yang dapat merubah putusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga Memori Banding tersebut patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut Majelis Tingkat Banding berpendapat dan berkesimpulan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 65/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst., tanggal 11 Oktober 20-18, tetap dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang besarnya biaya perkara pada tingkat banding tersebut ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan hukum yang berkenaan dengan pemeriksaan

Halaman 29 dari 31 Hal. Put. No.74/PDT/2020/PT.DKI



perkara ini antara lain Undang – Undang Nomor 20 Tahun 1947 dan ketentuan dalam HIR.

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 65/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst., pada tanggal 11 Oktober 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **S E L A S A, tanggal 7 April 2020** oleh kami : **Hi. SANWARI Ha, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua, **I NYOMAN SUTAMA, SH.MH.** dan **MOHAMMAD LUTFI. SH.MH.**, masing – masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 102/PDT/2020/PT.DKI tanggal 14 Februari 2020 tentang penunjukkan Majelis Hakim, ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **K A M I S, tanggal 9 April 2020** oleh Ketua Majelis tersebut serta dihadiri para Hakim Anggota tersebut dan **SUTRISNO BARDI, SH.MH** sebagai Panitera Pengganti berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 102/PDT/2020/PT.DKI tanggal, 14 Februari 2020, tanpa

Halaman 30 dari 31 Hal. Put. No.74/PDT/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri oleh Para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA

I NYOMAN SUTAMA, SH.MH.

Hi. A. SANWARI H.A., SH.MH.

MOHAMMAD LUTFI, SH.MH

PANITERA PENGGANTI,

SUTRISNO BARDI,SH,M.H

Perincian biaya banding :

Materai	: Rp. 6.000,-
Redaksi	: Rp. 10.000,-
<u>Biaya proses</u>	<u>: Rp. 134.000,-</u>
Jumlah	: Rp. 150.000,-