



PUTUSAN

Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. MEIWA METAL SANTOSA (dh. **PT. TELUK GONG Utama**), berkedudukan di Jl. Teluk Gong Raya No. 9A, Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini telah memilih domisili hukum (tetap) di Kantor Kuasanya, yang diwakili oleh Daisy Santoso selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hartono Tanuwidjaja, S.H., M.Si., M.H., dan kawan-kawan, Advokat pada Law Firm "Hartono Tanuwidjaja & Partners", & *Legal Consultants*, berkantor di Wisma A. Rachim, Lt. 2, Jl. Suryopranoto No. 83 Harmoni, Jakarta Pusat 10160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Tn. RUDY SETIAWAN**, beralamat di Jl. Gading Mas Timur Blok F-4/13, RT. 012 RW. 010, Kel. Pegangsaan Dua, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Songga Aurora Abadi, S.H., M.H., dan kawan-kawan, para Advokat yang berkantor di HADS PARTNERSHIP LAW OFFICE, beralamat di Multivision Tower Lantai 5, Jalan Kuningan Mulia Lot 9B, Komplek Kuningan Persada, Jakarta Selatan-12980, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **NOTARIS & PPAT BUDIONO WIDJAJA, S.H.**, berkantor di Jl. Tebet Barat I No. 22, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maha Katy, S.H., dan kawan, Advokat/Pengacara/Penasehat Hukum yang tergabung pada **Law Office "MAHA KATY, SH & Associates"**, beralamat di Gedung Setyajaya Lt. III –

Halaman 1 dari 139 Putusan Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



4, Jalan Pajajaran No. 23 Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juli 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi**;

3. **PPAT RACHMAT HIDAYAT, S.H., M.Kn.**, berkantor di Jl. Plumpang Semper No. 42 RT. 8, RW. 1, Kel. Tugu Selatan, Kec. Koja, Jakarta Utara 14260, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maha Katy, S.H., dan kawan, Advokat/Pengacara/Penasehat Hukum yang tergabung pada **Law Office "MAHA KATY, SH & Associates"**, beralamat di Gedung Setyajaya Lt. III-4, Jalan Pajajaran No. 23 Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juli 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi**;

4. **PT. BALAI LELANG INDONESIA**, berkedudukan di Graha Balindo, Jl. Wolter Monginsidi No. 51 RT. 01, RW. 01, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang diwakili oleh Christine Ratnasari Gunadharma selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Santi Utari, S.H., selaku Legal pada PT. Balai Lelang Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 11 Agustus 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

5. **PPAT I NYOMAN RAKA, S.H., M.H.**, berkantor di Jl. Raya Boulevard Timur No. Blok NB-1/57 RW. 05, Kelapa Gading Barat, Kelapa Gading, Jakarta Utara 14250, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

6. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA V**, berkedudukan di Jl. Prajurit KKO Usman Harun (dh. Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10), Jakarta Pusat 10410, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdi Dharma Putra, berdasarkan Surat Tugas Nomor ST-1401/KNL.0705/2023 tanggal 25 Agustus 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

7. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) JAKARTA UTARA**, berkantor di Jl. Melur No. 10, RT. 5/RW.13, Rawabadak



Utara, Kec. Koja, Jakarta Utara 14230, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ronal Arkines Saragih, S.H., M.H., selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1006/Sku-31.72-600.13/VII/2023, tanggal 28 Juli 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

8. **PT. BANK COMMONWEALTH INDONESIA**, berkantor di Treasury Tower, Lt. 65 Lot. 28 SCBD, Jl. Jenderal Sudirman, Kav. 52-54, Jakarta 12190, yang diwakili oleh Timothy Christoper Delahunty selaku Direktur dan Bagus Harimawan selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tomy Setianto S.H., M.H., dan kawan, berdasarkan Surat Kuasa Nomor LGL/08/SK/VII/2023 tanggal 13 Juli 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 2 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 5 Juni 2023 dengan Nomor Register 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan dengan revisi tanggal 14 Agustus 2023 dan revisi tanggal 6 November 2023 sebagai berikut:

1. Bahwa pada awalnya **Penggugat** (ic. **PT. MEIWA METAL SANTOSA**, dh. **PT. TELUK GONG UTAMA**) adalah **Debitur** dari **PT. Bank Commonwealth INDONESIA**, berdasarkan atas **PERJANJIAN KREDIT Nomor: 18**, tanggal **10 April 2014** jo. **PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT Nomor: 1080/STBC/PRK/PP/0715**, tanggal **08 Juli 2015** dan **PERJANJIAN KREDIT No. 19**, tanggal **10 April 2014** jo. **PERUBAHAN PERJANJIAN No. 479/ PT. BC/PRK/PP 0715**, tanggal **08 Juli 2015**, dengan Nilai Utang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) (per 25 Agustus 2017), dengan suku bunga 12,25% p.a. (per annum).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa keberadaan Utang ke **PT. Bank Commonwealth Indonesia** tersebut telah mengalami kemacetan dan/atau terkategori sebagai "**Kredit Macet**" sejak **25 Agustus 2017**;

2. Bahwa selanjutnya pihak **Penggugat** telah berusaha untuk mencari dan mendapatkan **Funder** (ic. Penyandang Dana) guna mendapatkan dana talangan untuk membayar Lunas tunggakan "**Kredit Macet**" tersebut di atas, dan pihak **Tergugat I** (ic. Sdr. **RUDI SETIAWAN**) yang notabene adalah Pebisnis di bidang Perdagangan Olie Mobil telah menyatakan setuju dan sanggup bersedia untuk memberikan dana talangan yang diperlukan oleh **Penggugat**;
3. Bahwa setelah 3 (tiga) kali pertemuan dengan pihak **Tergugat I** (ic. Sdr. **RUDI SETIAWAN**) tersebut, maka pihak **Tergugat I** kemudian menyerahkan draft **PENGAKUAN HUTANG** dari pihak **Tergugat II** (ic. **Notaris & PPAT BUDIONO WIDJAJA, SH.**), dan ketika pihak **Penggugat** menanyakan ikhwal pilihan Notaris di area Jakarta Selatan tersebut, pihak **Tergugat I** menyampaikan alasan bahwasanya **Notaris & PPAT BUDIONO WIDJAJA, SH.** ini tidak nakal;
4. Bahwa selanjutnya pihak **Penggugat** (ic. **PT. MEIWA METAL SANTOSA, dh. PT. TELUK GONG Utama**) dan pihak **Tergugat I** (ic. Sdr. **RUDI SETIAWAN**) telah setuju dan sepakat untuk Membuat dan Menandatangani **AKTA PENGAKUAN HUTANG** tanggal **31 Oktober 2018** No. **30. jo. SURAT KUASA UNTUK MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN No. 31.**- tanggal **31 Oktober 2018** pada **Tergugat II** (ic. **Notaris & PPAT BUDIONO WIDJAJA, SH.**) dengan syarat ketentuan antara lain:

PASAL 1

- Pihak Pertama dengan ini mengaku telah menerima - Pinjaman dari Pihak Kedua sebesar Rp 6.800.000.000,- (enam milyar delapan ratus juta rupiah).
- Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah menandatangani Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 18-10-2018 (delapan belas Oktober dua ribu delapan belas) dibawah tangan bermeterai cukup nomor 29/AGR/X/2018, bahwa Perjanjian Hutang Piutang tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan akta ini.
- Jumlah yang telah ditransfer sebesar Rp. 4.628.400.000,- (empat milyar enam ratus dua puluh delapan juta empat ratus rupiah) ditransfer ke rekening sebagai berikut:
 - Nomor Rekening : 4001673766

Halaman 4 dari 139 Putusan Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

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

- Nama Rekening : Suspense Loan Collection
- Keterangan : Pelunasan PT. Telukgong Utama dan Hendra Santoso.
- Sisanya Rp 2.171.600.000,- (dua milyar seratus tujuh puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) akan - ditransfer ke rekening Pihak Pertama di Bank BCA, Branch: Jalan Panjang Kedoya, Account Nomor: 755-0112340, atas nama Daisy Santoso, dengan Keterangan: Transfer Loan.
- Jumlah Sisa tersebut akan ditransfer setelah penandatanganan akta ini dan untuk penerimaan sejumlah uang tersebut di atas, akta ini juga berlaku sebagai tanda terima/kwitansi yang sah.

PASAL 2

- Jangka waktu Perjanjian ini 4 (empat) bulan berlaku terhitung sejak tanggal 19-10-2018 (sembilan belas Oktober dua ribu delapan belas) dan akan berakhir pada selambat-lambatnya tanggal 19-02-2019 (sembilan belas Februari dua ribu sembilan belas).
- Perpanjangan jangka waktu 1 (satu) bulan, pada saat mana seluruh hutang Pihak Pertama harus dilunasi.

PASAL 3

- Bunga Pinjaman per bulan 3 % (tiga persen).
- Pembayaran Pinjaman pokok dan bunga, harus dibayar oleh Pertama kepada Pihak Kedua sekaligus pada saat- pelunasan hutang dengan perincian Hutang Pokok sebesar Rp 6.800.000.000,- (enam milyar delapan ratus juta rupiah) ditambah bunga sebesar Rp 816.000.000,- (delapan ratus enam belas juta rupiah) total pembayaran sejumlah Rp 7.616.000.000,- (tujuh milyar enam ratus enam belas juta rupiah) Jumlah keseluruhan selambat-lambatnya dibayar pada - tanggal 19-02-2019 (sembilan belas Februari duaribu sembilan belas).
- Pembayaran pelunasan hutang oleh Pihak Pertama harus dibayarkan ke Rekening Pihak Kedua, untuk Bank dan Nomor Rekening Pihak Kedua, Pihak Kedua akan memberikan kepada Pihak Pertama sebelum pelunasan.
- Atas kesepakatan kedua belah pihak jangka waktu di atas dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang ditetapkan bersama.
- Pihak Pertama diberikan hak untuk pada setiap saat membatalkan lebih awal Akta Perjanjian ini dengan syarat jumlah pinjaman yang sedang berjalan dibayar/ diselesaikan semestinya.

Halaman 5 dari 139 Putusan Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



- Pihak Kedua berhak untuk meminta pembayaran sebagian dengan memberitahukan terlebih dahulu kepada Pihak Pertama minimal 2 (bulan) sebelum waktu jatuh tempo pembayaran angsuran. Besarnya pembayaran sebagian tersebut akan ditentukan bersama-sama oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua, dengan mempertimbangkan Kondisi keuangan Pihak Pertama tentang perubahan pembayaran tersebut akan dibuatkan Adendum tersendiri.

PASAL 4

- Jika Pihak Pertama tidak memenuhi kewajiban pembayaran pinjaman tersebut di pasal 2 pada waktu yang telah ditetapkan, atau dengan toleransi waktu keterlambatan selama-lamanya 2 (dua) hari kerja dan atau sesuai persetujuan tertulis dari Pihak Kedua, maka lewatnya waktu itu saja sudah merupakan cukup bukti tentang kelalaiannya, dan tidak usah kelalaian itu dinyatakan dengan surat juru-sita atau surat lain semacam itu dalam hal mana Pihak Pertama dianggap Wan Prestasi.
 - Kelambatan pembayaran mengharuskan Pihak Pertama membayar denda pada Pihak Kedua sebesar bunga Pinjaman 3 (tiga prosen) dari Rp 7.616.000.000,- (tujuh milyar enam ratus enam belas juta rupiah) untuk 1 (satu) bulan, apabila dalam jangka waktu 1 (satu) bulan Pihak Pertama belum juga melunasi hutang maka Pihak Kedua berhak untuk mengajukan sita jaminan atas obyek jaminan.
5. Bahwa **berdasarkan** keberadaan **SURAT KUASA UNTUK MEMASANG HAK TANGGUNGAN No. 31** tanggal **31 Oktober 2018** yang telah ditandatangani oleh **Penggugat** kepada **Tergugat I**, maka pihak **Tergugat I** selanjutnya membuat **AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN No. 127/2018**.- tanggal **29 November 2019** pada **Tergugat III** (ic. **PPAT I NYOMAN RAKA, SH., MH.**) dengan Nilai Limit Hak Tanggungan s/d sebesar Rp. **7.800.000.000,-** (*tujuh milyar delapan ratus juta rupiah*), untuk kepentingan **Tergugat I**;
6. Bahwa ternyata pasca batas waktu 4 (empat) bulan dari **AKTA PENGAKUAN HUTANG No. 30 jo. SURAT KUASA UNTUK MEMBEBAKAN HAK TANGGUNGAN No. 31**.- tanggal **31 Oktober 2018 jo. AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN No. 127/2018**.- tanggal **29 November 2018** tersebut di atas telah lewat, maka atas inisiatif **Penggugat** telah dibuatkan **ADDENDUM PERJANJIAN HUTANG PIUTANG No. 29**.- tanggal **24 Mei 2019 jo. SURAT KUASA UNTUK MEMBEBAKAN HAK TANGGUNGAN No. 30**.- tanggal **24 Mei 2019** pada **Tergugat II jo. AKTA**



PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN No. 11/2019.- tanggal **24 Juni 2019** pada **Tergugat IV** dengan Nilai Limit Hak Tanggungan Peringkat Kedua s/d **Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah)** pada tanggal **23 Mei 2022**;

7. Bahwa ternyata inisiatif **Penggugat** untuk memperpanjang waktu **PERJANJIAN UTANG No. 30** jo. **SURAT KUASA UNTUK MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN No. 31**.- tersebut melalui **ADDENDUM No. 29**.- jo. **SURAT KUASA UNTUK MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN No. 31**.- tanggal **29 Mei 2019** tersebut, dan dilanjutkan dengan Pembuatan **AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN No. 11/2019** tanggal **24 Juni 2019** tersebut ternyata telah mengandung Cacat Hukum, sebagai berikut:

- Nilai kewajiban **Penggugat** sebagai Kreditur pada **AKTA PENGAKUAN HUTANG** asal No. **30**.- tanggal **30 Oktober 2018** telah dirubah dengan penambahan Bunga dan Denda yang tidak dapat dibayar oleh **Penggugat**, sehingga seolah-olah **Tergugat** telah melakukan pembiaran yang melanggar Etika Kepatutan untuk menarik keuntungan Bunga + Denda kepada Perusahaan **Penggugat** yang sudah nyata-nyata diketahui mengalami keadaan **Kredit Macet** sejak awal dan dengan demikian pihak **Tergugat** secara tegas dan nyata telah menari-nari di atas penderitaan orang lain

MENINGAT, secara fakta Perusahaan **Penggugat** jadi Debitur Bank dengan dibebani bunga nominal saja (s/d 12,25 % pertahun) sudah tidak mampu untuk membayar apalagi dalam keadaan perusahaan yang tidak normal akibat terhentinya Produksi dibebani kewajiban bunga sampai dengan **36%** pertahun yang dirasakan sangat amat memberatkan dan tidak wajar.

- Bahwa penambahan jumlah nilai **HAK TANGGUNGAN** Peringkat Pertama dan Peringkat Kedua dari Rp. 7.800.000.000,- (tujuh milyar delapan ratus juta rupiah) ke Rp. 30.000.000.000,- (*tiga milyar rupiah*) sebagaimana tercantum dalam **AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN No. 11/2019**, tanggal **24 Juni 2019**, ternyata dibuat berdasarkan **SURAT KUASA UNTUK MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN No. 30**,- tanggal **24 Mei 2019** yang secara jelas dan tegas melewati batas waktu 1 (satu) bulan untuk pelaksanaan pembuatan **AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN** yakni selambat-lambatnya pada tanggal **23 Juni 2019**, dan **Fakta** membuktikan bahwa **AKTA**



PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN No. 10/2019 telah dibuat pada tanggal **24 Juni 2019**.

Sehingga upaya Pelelangan Hak Tanggungan berdasarkan atas **AKTA PENGAKUAN HUTANG No. 30.- jo. SURAT KUASA UNTUK MEMBEBankAN HAK TANGGUNGAN No. 31** tanggal **18 Oktober 2018** jo. **ADENDUM PERJANJIAN HUTANG PIUTANG** tanggal **24 Mei 2019** No. **29,- jo. SURAT KUASA UNTUK MEMBEBankAN HAK TANGGUNGAN No. 30,-** tanggal **24 Mei 2019** jo. **AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN No. 19/2019**, tanggal **24 Juni 2023** tersebut menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan Hukum !

8. Bahwa **ternyata** pada tanggal **19 Desember 2022** ternyata pihak **Penggugat** dan pihak **Tergugat IV** (ic. **PT. BALAI LELANG INDONESIA**) telah menerbitkan **PENGUMUMAN PERTAMA** dalam bentuk Selebaran yang terkait dengan upaya Lelang Hak Tanggungan atas objek Sertipikat milik pihak **Penggugat** di tempat pihak **Turut Tergugat II** (ic. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA V**), yang diikuti dengan **Pengumuman Kedua LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN** tanggal **13 Januari 2023**, dengan limit Harga Lelang s/d Rp. 38.000.000.000,- (tiga puluh delapan milyar rupiah).

Bahwa upaya pihak **Penggugat** untuk melaksanakan kegiatan Lelang Hak Tanggungan pada tanggal **17 Januari 2023** tersebut di atas, sejatinya telah Melanggar Ketentuan **Pasal 4 AKTA PENGAKUAN HUTANG** tanggal **31 Oktober 2018** No. **30.-** yang secara tegas dan jelas telah Mengatur Hak **Penggugat** sebagai pihak **Kreditur** yakni untuk mengajukan **Sita Jaminan** atas objek jaminan, dan **BUKAN** untuk melakukan **Lelang** terhadap objek jaminan;

9. Bahwa atas tindakan **Tergugat** yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tersebut, sudah amat jelas sekali sangat merugikan **Penggugat** karena Asset Perusahaan milik **Penggugat** tersebut, yang berupa tanah dan bangunan bernilai Taksasi lebih dari Rp. 75.000.000.000,- (tujuh puluh lima milyar rupiah);
10. Bahwa untuk kerugian mana, wajar **Penggugat** minta agar **keberadaan** Sertipikat Jaminan milik **Penggugat** dapat dikembalikan kepada **Penggugat** dengan melakukan Pembersan Utang hanya sampai dengan angka Rp. 7.800.000.000,- (tujuh milyar delapan ratus juta rupiah) saja an/atau cukup di-Cover dengan Jaminan Sertipikat yang setara nilainya dengan jumlah Utang **Penggugat** saja, sehingga **Penggugat** dapat menjual 2 (dua)



Sertipikat yang lain kepada Buyer/Investor lain dan tidak tersandera panjang tanpa penyelesaian apapun dengan pihak **Tergugat**;

11. Bahwa atas perbuatan **Turut Tergugat I**, **Turut Tergugat II** dan **Turut Tergugat III** yang melakukan upaya Lelang Hak Tanggungan tersebut, oleh pihak **Penggugat** telah dilayangkan Surat Keberatan, akan tetapi tidak diindahkan, dan bahkan pihak **Penggugat** tetap membebankan Bunga Pinjaman kepada pihak **Penggugat** yang telah mengalami "**Kredit Macet**" sejak menjadi **Debitur PT. Bank Commonwealth INDONESIA**;
12. Bahwa untuk itu sangat layak apabila **Penggugat** meminta agar pihak **Tergugat** untuk membayar kerugian atas tersandernya Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan milik **Penggugat**, sehingga tidak dapat dijual dan/atau ditawarkan kepada calon Buyer/ Investor lain, dan sekaligus melakukan pembebasan Utang dengan **Tergugat**, yang apabila dihitung secara material sebesar Rp. 75.000.000.000,- Rp. 7.800.000.000,- = Rp. 67.200.000.000,- (enam puluh tujuh milyar dua ratus juta rupiah);
13. Bahwa **Penggugat** sangat menyesalkan sikap **Tergugat II** dan **Tergugat III** yang sama sekali tidak memberikan salinan Akta-Akta sebagai berikut:
 1. Akta **SURAT KUASA MEMBEBankAN HAK TANGGUNGAN** No. 31 tanggal 18 Oktober 2018;
 2. Akta **ADDENDUM PERJANJIAN HUTANG PIUTANG** No. 29 tanggal 24 Mei 2019;
 3. Akta **SURAT KUASA MEMBEBankAN HAK TANGGUNGAN** No. 30 tanggal 24 Mei 2019;
 4. Akta **PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN** No. 19 tanggal 24 Jni 2019;Kepada **Penggugat** selaku pihak dalam Akta tersebut, sementara kepada **Tergugat I** telah diberikan namun biaya pembuatan akta-akta tersebut ditagih dan/atau dibebankan kepada **Penggugat**, maka patut diduga **Tergugat II** dan **Tergugat III** secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga harus dihukum secara renteng;
14. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan aquo dapat terpenuhi dan dibayar oleh pihak **Tergugat** nanti maka **Penggugat** dengan ini mengajukan Sita Jaminan terhadap Sertifikat-Sertifikat milik **Penggugat**;
15. Bahwa perbuatan **Tergugat** yang telah melanjutkan masa Perjanjian Utang pada saat **Penggugat** sedang tidak berdaya karena Operasional Pabrik terhenti telah terkategori sebagai perbuatan yang menari-nari di atas penderitaan orang lain, apalagi hendak me-lelang Aset Pabrik tanpa



melakukan kompromi dengan **Penggugat** sehingga telah mengakibatkan kerugian immaterial kepada **Penggugat**;

16. Bahwa berdasarkan **Pasal 1365 KUHPerdara** yang secara tegas menyatakan:

“tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang lain yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”.

sehingga amat sangat wajar apabila seluruh kerugian tersebut dibebankan kepada pihak **Tergugat**.

MAKA, berdasarkan segala apa yang terurai di atas, **Penggugat** mohon dengan segala hormat sudilah kiranya Yth, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara, melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan **Tergugat** mengajukan Lelang Hak Tanggungan adalah Perbuatan melawan Hukum, karena tidak sesuai dengan ketentuan **Pasal 4 AKTA PENGAKUAN UTANG No. 30**, tanggal **31 Oktober 2018**, *jo.* **AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor: 127/2018**, tanggal 29 November 2018 *jo.* **ADDENDUM No. 29**, tanggal 24 Mei 2019 *jo.* **AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor 11/2019**, tanggal 24 Juni 2019;
3. Menyatakan **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV** telah terbukti melakukan Perbuatan melawan Hukum (PMH);
4. Menghukum **Tergugat I** untuk Membatalkan dan tidak lagi mengajukan Lelang Hak Tanggungan sebagai cara penyelesaian Perjanjian Utang;
5. Menghukum **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV** secara tanggung sebesar Rp. 75.000.000.000,- Rp. 7.800.000.000,- = Rp. 67.200.000.000,- (enam puluh tujuh milyar dua ratus juta rupiah) kepada **Penggugat** atas kerugian materiil yang dialami oleh **Penggugat**;
6. Menghukum **Tergugat I** untuk membayar Kerugian Harga Jual Asset Pabrik yang tidak dapat dijual karena Sertipikat dikuasai oleh pihak **Tergugat**, sehingga pihak Buyer/Investor tidak dapat memeriksa dan melihat Sertipikat asli serta menjadi terhalang upaya-upaya untuk menjual asset pabrik dengan harga layak yang sesuai dengan harga Pasar;
7. Menghukum **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV** untuk membayar Kerugian Immaterial kepada **Penggugat** sebesar RP. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Membayar Dwangsom (Uang Paksa) sebesar **Rp. 1.000.000,00** (*satu juta rupiah*) perhari atas tiap-tiap keterlambatan untuk melaksanakan Putusan ini;
9. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan tersebut di atas;
10. Menghukum **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III**, untuk membayar Biaya Perkara menurut hukum;
11. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul Verzet atau Banding;
12. Menghukum **Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV** untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini
Atau Apabila Pengadilan berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut, kecuali Turut Tergugat I yang tidak hadir serta tidak menyuruh wakilnya yang sah, dan ketidakhadirannya bukan karena suatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Budiarto, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada pihak Tergugat dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik, kecuali Turut Tergugat 1;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:



1. Tergugat I dengan ini menolak seluruh dalil, argumen, dan pernyataan yang diajukan oleh Penggugat di dalam Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat di dalam Jawaban ini;
2. Pengajuan seluruh pembelaan ini diajukan untuk melindungi kepentingan hukum Tergugat I yang dirugikan akibat Gugatan yang diajukan oleh Penggugat;
3. Apabila ada pernyataan-pernyataan yang seolah-olah bertentangan, atau dibuat sedemikian rupa agar terlihat bertentangan, misalnya dengan cara memotong-motong pernyataan Tergugat I secara sekehendak hati dan mencoba menyatukannya seolah-olah terlihat utuh, maka hal tersebut haruslah dianggap ditolak oleh Tergugat I kecuali dinyatakan sebaliknya.

I. **DALAM EKSEPSI**

Majelis Hakim Yang Terhormat, setelah Tergugat I cermati, ternyata di dalam Gugatan Penggugat memiliki banyak cacat formil yang menyebabkan patutnya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Beberapa kecacatan formil dalam Gugatan Penggugat diuraikan sebagai berikut:

A. **PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PRKARA A QUO (KOMPETENSI ABSOLUT/ABSOLUT COMPETENTIE)**

4. Dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, yang menjadi objek sengketa Gugatan a quo adalah **proses dan pelaksanaan lelang Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V ("Turut Tergugat II")** terhadap jaminan **Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 7460/Pejagalan** yang beralamat di Jl. Teluk Gong No. 9, Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara; **SHGB No. 7264/Pejagalan** beralamat di Jl. Raya Teluk Gong No. 9A, RT 005/009, Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara; **SHGB No. 7455/Pejagalan** beralamat di Jl. Teluk Gong No. 9, Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara;

Sebagaimana ternyata dalam Posita Gugatan Penggugat butir 7 halaman 6 poin 2 menyatakan yaitu:

"...sehingga upaya pelelangan hak tanggungan berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 30 Jo. Surat Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan No. 31 tanggal 18 Oktober 2018 Jo. tersebut menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum"

Selain itu, dalam Posita Gugatan Penggugat pada butir 8 halaman 6 yang berbunyi sebagai berikut:



“...upaya pihak Tergugat I untuk melaksanakan kegiatan lelang hak tanggungan pada tanggal 17 Januari 2023 tersebut di atas, sejatinya telah melanggar ketentuan Pasal 4 Akta Pengakuan Hutang tanggal 31 Oktober 2018 No. 30...”

Penggugat juga menyampaikan dalam dalil Gugatannya pada butir 11 halaman 6 pada pokoknya menyatakan bahwa:

“Bahwa atas perbuatan Tergugat IV, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang melakukan upaya lelang hak tanggungan tersebut, oleh pihak Penggugat telah dilayangkan Surat Keberatan, akan tetapi tidak diindahkan...”

5. Berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatannya butir 7, 8 dan 11 tersebut, sangat jelas dan nyata bahwa objek sengketa perkara *a quo* adalah berkenaan dengan **TINDAKAN/PERBUATAN PROSES LELANG HAK TANGGUNGAN YANG TELAH DILAKSANAKAN OLEH Turut Tergugat II** yang menurut Penggugat *quad non* diklaim telah **cacat prosedur dan/atau cacat pelaksanaan**, sehingga sudah sepatutnya terhadap objek sengketa *a quo* Tergugat I memandang dan menegaskan hal tersebut merupakan bagian dari **YURISDIKSI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA**;
6. Tentu beralasan bagi Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* agar dapat memutus, memeriksa, dan mengadili sehubungan dengan ternyata terdapat sengketa kewenangan mengadili pada yurisdiksi kompetensi absolut Pengadilan. Tergugat I merujuk pada ketentuan **Pasal 1 angka 9 dan 10 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara** sebagaimana terakhir diubah dengan **Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“UU PTUN”)**, bahwa Keputusan dan Sengketa Tata Usaha Negara didefinisikan sebagai berikut:

Pasal 1

9. Keputusan Tata Usaha Negara adalah **suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat KONKRET, INDIVIDUAL dan FINAL**, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;



10. Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, **sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara**, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku

7. Selanjutnya, bahwa terhadap kewenangan mengadili Pengadilan tata usaha Negara ternyata terdapat perluasan terhadap pemaknaan yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana terdapat pada **Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan ("UU AP")**, dinyatakan sebagai berikut:

Pasal 87

"Dengan berlakunya undang-undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:"

- a. *Penetapan tertulis yang juga mencakup **tindakan faktual**;*
 - b. *Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;*
 - c. *Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;*
 - d. *Bersifat final dalam arti lebih luas;*
 - e. *Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau*
 - f. *Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat*
8. Lebih lanjut, bahwa perluasan makna terhadap frasa "Keputusan Tata Usaha Negara" dan frasa "Sengketa Tata Usaha Negara", juga diatur dalam ketentuan peralihan pada **Pasal 8 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechmatige Overheidsdaad) ("PERMA 2/2019")** yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

"Setiap frasa 'Keputusan Tata Usaha Negara' dan frasa 'Sengketa Tata Usaha Negara' yang tercantum dalam BAB IV Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-



Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara haruslah dimaknai juga sebagai 'Tindakan pemerintah' dalam rangka penyelesaian sengketa pemerintahan menurut Peraturan Mahkamah Agung ini"

Sementara tindakan pemerintahan sendiri diatur lebih lanjut pada pasal 1 angka 8 UU AP dan termasuk ke dalam yurisdiksi PTUN berdasarkan ketentuan pasal 2 ayat (1) PERMA 2/2019, yang pada intinya Tergugat I kutip sebagai berikut:

Pasal 1 angka 8 UU AP

"Tindakan administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah Perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan"

Pasal 2 ayat (1) PERMA 2/2019

"Perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara"

9. Oleh karena itu, Penggugat di dalam gugatannya baik pada posita maupun petitum secara sumir mendalilkan pada pokoknya berkaitan dengan klaim bahwa **proses upaya lelang Hak Tanggungan** atas objek **SHGB No. 7460/Pejagalan; SHGB No. 7264/Pejagalan; SHGB No. 7455/Pejagalan TIDAK SAH**, dan merujuk pada keberatan Penggugat pada posita yang telah **MENAKUI SECARA LANGSUNG** telah **MELAYANGKAN KEBERATAN** atas perbuatan **Turut Tergugat II yang melakukan upaya Lelang Hak Tanggungan**, sebagaimana Tergugat I telah kutip pernyataan Penggugat pada butir 7 halaman 6 poin kedua, dan butir 11 halaman 6 di atas, sejatinya telah membuktikan bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah berupa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dianggap tidak sah secara hukum. Sehingga, guna membuktikan pelaksanaan lelang tersebut adalah **CACAT HUKUM ATAU TIDAK** merupakan **MURNI KEWENANGAN DARI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BUKAN KEWENANGAN DARI PERADILAN UMUM**.

Sebab suatu pelaksanaan lelang atas objek jaminan harus melalui tahapan dan prosedur yang perlu dipenuhi oleh pihak Pemohon dan menempuh verifikasi yang cukup panjang oleh **Kantor Pelayanan**



Kekayaan Negara dan Lelang ("KPKNL") in casu Turut Tergugat II berdasarkan perundang-undangan, sehingga apabila Penggugat merasa bahwa pelaksanaan lelang tersebut telah mengandung cacat hukum, sudah sepatutnya dapat diuji keabsahan suatu tindakan Pejabat dan/atau Badan Tata Usaha Negara *in casu* Turut Tergugat II telah sah berkekuatan hukum ataupun tidak sah berkekuatan hukum;

10. Dengan demikian berdasarkan Pasal 50 UU PTUN menyebutkan bahwa apabila sengketa terhadap Keputusan Tata Usaha Negara dalam hal ini Keputusan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ("KPKNL") sebagai salah satu instansi pemerintah, maka harus diselesaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dikutip sebagai berikut:

Pasal 50 UU PTUN

"Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama."

11. Terhadap aturan yang sebagaimana disebutkan di atas, dalil Gugatan Penggugat tersebut di atas jelas sangat **keliru dan mengada-ngada**. Perlu Tergugat I sampaikan ketidaktahuan Penggugat agar dapat diluruskan, bahwa Turut Tergugat II merupakan Instansi Pemerintah di mana hal tersebut dinyatakan pada **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 93/2010")** pada **Pasal 1 ayat (11)** yang kami kutip sebagai berikut:

Pasal 1 ayat (11) PMK 93/2010

"Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disebut KPKNL, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah."

12. Sebagaimana disebutkan di atas berdasarkan Pasal 1 ayat (11) PMK 93/2010 secara jelas menyatakan bahwa Turut Tergugat II merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara di mana apabila terjadi sengketa terhadap Tata Usaha Negara ataupun penentuan sah atau tidaknya pelaksanaan lelang, maka seharusnya Penggugat melakukan pengujian gugatan atas objek lelang eksekusi di Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
13. Berdasarkan pada ketentuan Pasal 136 HIR, maka eksepsi mengenai kewenangan mengadili haruslah diputus terlebih dahulu. **M. Yahya Harahap** dalam Buku **"Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan,**



Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”, Penerbit Sinar Grafika, halaman 426, juga menyatakan hal yang sama sebagai berikut:

“Apabila tergugat mengajukan eksepsi kompetensi absolut atau relatif, Pasal 136 memerintahkan hakim:

- a. memeriksa dan memutus lebih dahulu tentang eksepsi tersebut;**
- b. pemeriksaan dan putusan tentang itu, diambil dan dijatuhkan sebelum pemeriksaan pokok perkara.**

Artinya, apabila tergugat I mengajukan eksepsi yang berisi pernyataan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili perkara, baik secara absolut atau relatif, maka hakim dapat melakukan hal-hal yang antara lain sebagai berikut:

- a. hakim menunda pemeriksaan pokok perkara;
- b. tindakan yang dapat dilakukan, memeriksa dan memutus eksepsi terlebih dahulu;
- c. **tindakan demikian bersifat imperatif, tidak dibenarkan memeriksa pokok perkara sebelum ada putusan yang menegaskan apakah Pengadilan Negeri yang bersangkutan berwenang atau tidak memeriksanya. Hakim bebas menjatuhkan putusan menolak atau mengabulkan eksepsi.”**

14. Berkaitan dengan penerapan atau implementasi Pasal 136 HIR, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah membuat putusan yang juga dijadikan sebagai yurisprudensi tetap, yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 22K/Sip/1974 tanggal 11 Desember 1975, yang memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

“Karena eksepsi yang diajukan oleh Terbantah I dianggap benar, pemeriksaan tidak perlu diteruskan dengan memeriksa pokok perkara dan bantahan Pembantah karena tidak jelas setidaknya-tidaknya kurang sempurna, harus dinyatakan tidak dapat diterima”

15. Selain itu, berdasarkan Pasal 134 HIR memungkinkan Majelis Hakim *ex-officio* menyatakan diri tidak berwenang mengadili sebagaimana dijelaskan berikut ini:

Pasal 134 HIR

“Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakim pun wajib pula mengakuinya karena jabatannya.”



Hal ini diperkuat menurut **M. Yahya Harahap** dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang “Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan” halaman 421 menjelaskan:

“Hakim wajib menyatakan tidak berwenang mengadili secara absolut terhadap perkara yang sedang diperiksanya bersifat imperatif, meskipun tergugat tidak mengajukan eksepsi mengenai hal itu.”

Dengan demikian, dari keseluruhan dasar hukum tentang kewenangan absolut Pengadilan mana yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, Tergugat I menyatakan bahwa untuk mendapatkan kepastian Hukum terhadap seluruh dalil gugatan Penggugat maka Penggugat haruslah mengajukan penyelesaian suatu perkara pada Pengadilan Tata Usaha Negara;

16. Dengan demikian, sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk memberikan putusan sela yang mempertimbangkan mengenai Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat I. Hal demikian juga telah sejalan dengan asas peradilan yang **SEDERHANA, CEPAT** dan **BIAYA RINGAN** sebagaimana diamanatkan oleh **Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman** yang menyatakan bahwa:

“Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan”.

17. Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan untuk dapat memberikan Putusan Sela terlebih dahulu mengenai Eksepsi Kompetensi Absolut ini sebagai berikut:

- Menyatakan menerima Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat I;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

B. GUGATAN PENGGUGAT PATUT DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA BERSIFAT PREMATUR ATAU TERLALU DINI

18. Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang terhormat untuk menyatakan Gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima, karena jika merujuk pada dalil gugatan Penggugat pada posita butir 7, 8 dan 11 sebagaimana telah dikutip di atas, yang pada intinya menyatakan upaya Lelang Hak Tanggungan menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan



hukum, secara jelas adalah kekeliruan kerangka berpikir Penggugat. Selain dari fakta bahwa gugatan Penggugat telah salah mengalamatkan kepada Peradilan umum yaitu Pengadilan negeri Jakarta Utara, jika pun *quad non* Penggugat tetap berupaya mengajukan gugatan ini, sesungguhnya terdapat kecacatan dalam menyusun formulasi kerangka Gugatan oleh karena atas objek yang menjadi sengketa belum berakhir atau dengan kata lain belum selesai dilaksanakan. **Sehingga, sangat beralasan bagi Majelis Hakim pemeriksa perkara menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Prematur atau terlampau dini, oleh karenanya patutlah dinyatakan Gugatan tidak dapat diterima.**

19. Berdasarkan doktrin yang dianut dalam praktik peradilan sebagaimana dalam buku M. Yahya Harap, Hukum Acara Perdata, hlm 457, eksepsi gugatan prematur termasuk dalam eksepsi materiil dengan istilah "***dilatoire exceptie***" yang **berarti gugatan belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan karena masih terlampau dini**. Sifat atau keadaan prematur melekat pada batas waktu untuk menggugat sesuai jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian belum sampai atau batas waktu untuk menggugat belum sampai karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur.
20. Perlu Tergugat I sampaikan secara singkat kepada Penggugat bahwa Tergugat I dalam melaksanakan haknya untuk melakukan lelang jaminan Hak Tanggungan, berpedoman pada Akta Pernyataan Keputusan Rapat Keputusan Para Pemegang Saham Pengganti Rapat Umum Pemegang Luar Biasa PT Telukgong Utama Nomor 29 Tanggal 31 Oktober 2018 ("**Keputusan Rapat Para Pemegang Saham 29/2018**"), Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 31 Tanggal 31 Oktober 2018 ("**SKMHT 31/2018**"), Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 127 Tanggal 29 November 2018 ("**APHT 127/2018**"), Akta Berita Acara PT Meiwa Metal Santosa Nomor 28 Tanggal 24 Mei 2019 ("**Berita Acara PT Meiwa 28/2019**"), Surat Kuasa No. 31 Tanggal 24 Mei 2019 ("**SKMHT 31/2019**") dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 11 Tahun 2019 tanggal 24 Juni 2019 ("**APHT 11/2019**"). Sedangkan, justru dalil Penggugat yang tidak berdasar karena mengacu pada Akta Pengakuan Hutang Nomor 30 Tanggal 31 Oktober 2018 ("**APH 30/2018**").



21. Selain itu, berdasarkan **Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No. 213/PMK.06/2020")** telah diatur sebagai berikut:

"Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:

- a. *Permintaan Penjual;*
- b. *Penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau*
- c. *Hal-hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini."*

22. Selanjutnya, hal-hal lain yang menjadi dasar pembatalan lelang terkait pelaksanaan lelang diatur dalam **Pasal 39 PMK No. 213/PMK.06/2020** yang menyatakan sebagai berikut:

"Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf c yang menjadi dasar pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang meliputi:

- a. *tidak terdapat Surat Keterangan Tanah (SKT) / Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk Lelang atas bidang tanah atau satuan rumah susun, surat keterangan pendaftaran rumah susun untuk Lelang atas satuan rumah susun dengan bukti kepemilikan SKBG Sarusun, atau surat keterangan untuk Lelang barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan;*
- b. *pada Lelang Eksekusi, barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum;*
- c. **Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dari pihak lain selain debitur/tereksekusi suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang**
- d. *Pada lelang noneksekusi, barang akan dilelang dalam status sita jaminan atau eksekusi atau sita pidana atau blokir pidana;*
- e. *tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;*
- f. *Penjual tidak dapat menyerahkan atau memperlihatkan asli dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17;*
- g. *Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;*
- h. *keadaan memaksa (force majeure) atau kahar;*



- i. terjadi Gangguan Teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan Lelang Tanpa Kehadiran Peserta;
- j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual;
- k. besaran Uang Jaminan Penawaran Lelang dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai ketentuan atau dokumen permohonan lelang; dan/ atau;
- l. Penjual tidak menguasai secara fisik Objek Lelang berupa barang bergerak yang berwujud;

23. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, jika pun Penggugat berupaya mendalilkan dan menyatakan bahwa proses lelang yang dilakukan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum dan menghendaki untuk dibatalkan, maka Penggugat hanya dapat melakukan pembatalan sebelum pelaksanaan lelang dengan dasar sebagaimana Pasal 39 PMK No. 213/PMK.06/2020. Namun sayangnya, dari seluruh ketentuan yang diatur berdasarkan PMK No. 213/PMK.06/2020 apabila diajukannya gugatan merujuk huruf c, maka harus merupakan pihak **SELAIN DEBITUR/TEREKSEKUSI SUAMI ATAU ISTRI DEBITOR/TEREKSEKUSI YANG TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN OBJEK LELANG**, dan jika merujuk pada huruf e, f, dan g guna membuktikan adanya kesalahan pada pelaksanaan tersebut, maka Penggugat harus mengajukan Gugatan yang pada prinsipnya kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, namun jika pun Penggugat bersikeras mengajukan ke Peradilan Negeri, maka **GUGATAN HARUS DIAJUKAN SETELAH SERANGKAIAN PELAKSANAAN LELANG TELAH SELESAI DILAKSANAKAN.**

Namun demikian, dalam hal ini proses lelang belum selesai dan belum terjadi. Maka dapat dipastikan bahwa alasan Debitur mengajukan gugatan ini sifatnya hanya untuk mengganggu atau menunda dilaksanakannya lelang tanpa bukti yang jelas. **Oleh karena itu, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara sudah seharusnya dan sepatutnya menyatakan bahwa gugatan Penggugat DITOLAK atau setidaknya TIDAK DAPAT DITERIMA;**

24. Selain itu, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan Gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima, karena jika merujuk pada dalil gugatan Penggugat pada posita butir 9, 12, 13, 15 Gugatan *a quo*, pada pokoknya menyatakan bahwa "Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp75.000.000.000 (tujuh puluh lima miliar rupiah)



dikurangi Rp7.800.000.000 (tujuh miliar delapan ratus juta rupiah) menjadi Rp67.200.000.000 (enam puluh tujuh miliar dua ratus juta rupiah) dan pada petitem butir 7 menyatakan Penggugat meminta untuk membayar kerugian immaterial sebesar Rp5.000.000.000 (lima miliar rupiah)” **DIDASARKAN PADA PERHITUNGAN YANG HANYA BERSIFAT ASUMTIF, TIDAK BERDASAR, BELUM PASTI, DAN SANGAT TIDAK JELAS** dengan rincian sebagai berikut:

Butir 9

“Bahwa atas tindakan Tergugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tersebut, sudah amat jelas sekali sangat merugikan Penggugat karena Asset Perusahaan milik Penggugat tersebut, yang berupa tanah dan bangunan bernilai transaksi lebih dari **Rp75.000.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Milliar rupiah)”**

Butir 12

“Bahwa untuk itu sangat layak apabila Penggugat meminta agar pihak Tergugat untuk membayar kerugian atas tersanderanya Sertipikat-sertipikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat, sehingga tidak dapat dijual dan/atau ditawarkan kepada calon Buyer/Investor lain, dan sekaligus dapat melakukan pemberesan Utang dengan Tergugat, **yang apabila dihitung secara material sebesar Rp75.000.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Milliar rupiah) – Rp7.800.000.000,- = Rp67.200.000.000,- (enam puluh tujuh miliar dua ratus juta rupiah)”**

Butir 13

“Bahwa Penggugat sangat menyesalkan sikap Tergugat II dan Tergugat III yang sama sekali tidak memberikan salinan akta-akta, sebagai berikut:

1. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 31 tanggal 18 Oktober 2018;
 2. Akta Addendum Perjanjian Hutang Piutang No. 29 tanggal 24 Mei 2019;
 3. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 30 tanggal 24 Mei 2019;
 4. Akta Pemberian Hak Tanggungan No, 19 tanggal 24 Juni 2019
- Kepada Penggugat, selaku pihak dalam Akta tersebut, sementara kepada Tergugat I telah diberikan namun biaya pembuatan akta-akta tersebut ditagih dan/atau dibebankan kepada Penggugat, maka patut diduga Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama telah



melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga harus dihukum secara renteng”

Butir 15

“Bahwa Perbuatan Tergugat yang telah melanjutkan masa Perjanjian Utang pada saat Penggugat sedang tidak berdaya karena Operasional Pabrik terhenti telah terkategori sebagai perbuatan yang menari-nari asset pabrik tanpa melakukan kompromi dengan Penggugat **sehingga telah mengakibatkan kerugian immaterial kepada Penggugat”**

Petitum Butir 7

“Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV untuk membayar Kerugian Immaterial kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,- (Lima miliar rupiah)”

25. Terhadap apa yang telah didalilkan oleh Penggugat, telah menunjukkan secara tegas bahwa seluruh tuntutan dan tuduhan yang diajukan oleh Penggugat sangat tidak berdasar oleh karena apa yang menjadi tuntutan kerugian sama sekali tidak diderita oleh Penggugat. Penggugat memperhitungkan potensi kerugian atas tersanderanya sertifikat milik Penggugat sehingga tidak dapat dijual dan/atau ditawarkan kepada calon *buyer* sebesar Rp67.200.000.000 (enam puluh tujuh miliar dua ratus juta rupiah), yang mana dalil tersebut merupakan **perhitungan yang tidak diketahui apa yang melatarbelakangi dan dasar kerugian tersebut di atas.**

Selain itu, tuntutan Penggugat terkait perhitungan kerugian immaterial dalam petitum Gugatan *a quo* sebesar Rp5.000.000.000 (lima miliar rupiah) juga tidak memiliki dasar hukum dan dasar fakta yang relevan terhadap apa yang disampaikan berdasarkan peristiwa yang telah dikemukakan baik melalui posita dan petitum, **KARENA PENGGUGAT SAMA SEKALI TIDAK MENYEBUTKAN ATAUPUN MERINCIKAN SATU KATA DAN HURUF PUN DI DALAM POSITA TERKAIT DASAR KERUGIAN TERSEBUT.**

26. Tergugat I juga menegaskan bahwa Gugatan Penggugat secara jelas dan terang benderang **didasari atas imajinasi dan rasa kekhawatiran atas tidak dapatnya menjual kepada buyer/investor yang mana hal tersebut tidak mampu dibuktikan validasi kebenarannya, tidak memiliki urgensi dan hubungan apapun sama sekali dengan Tergugat I.** Sebaliknya justru Tergugat I yang telah dirugikan akibat dari Penggugat yang tanpa rasa bersalah, telah ingkar janji, telah berhutang bertahun-tahun tanpa **SATU**



RUPIAH DAN/ATAU SATU PESER PUN PENGGUGAT MEMBAYAR HUTANG A QUO KEPADA TERGUGAT I. Sebaliknya, Penggugat secara arogan justru mengkonstatir peristiwa seolah-olah telah dirugikan oleh Tergugat I dengan **SERANGKAIAN PENYELUNDUPAN HUKUM DAN FAKTA DENGAN CARA-CARA YANG INKONSTITUSIONAL OLEH KARENA SEJATINYA TELAH MENCEDERAI SUBSTANSI PENTING KEBENARAN FORMIL DAN MATERIIL BAHWA PENGGUGAT TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN KEPADA TERGUGAT I.**

27. M. Yahya Harahap, dalam Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, halaman 457, menyatakan **gugatan prematur** diartikan sebagai gugatan yang diajukan masih terlampau dini. Sifat atau keadaan prematur melekat pada:
- batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai; atau
 - batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur

Dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut masih bersifat prematur karena masih terdapat faktor yang belum menimbulkan kerugian, serta kerugian akibat tidak dapat diserahkannya sertifikat milik Penggugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan ("**SHGB**") No. 7460/Pejagalan, SHGB No. 7264/Pejagalan dan SHGB No. 7455/Pejagalan tidak dapat dikatakan kerugian yang dibebankan kepada Tergugat I secara tanggung renteng dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV karena **Sertifikat tersebut merupakan jaminan hak tanggungan untuk pelaksanaan pembayaran utang Penggugat kepada Tergugat I.**

28. Meskipun dalam uraian gugatannya, Penggugat menyatakan kerugian tersebut didasari dari perhitungan harga aset Perusahaan Penggugat berupa tanah dan bangunan, **namun perhitungan tersebut hanya berdasarkan asumsi saja dan bersifat spekulatif, bukan berdasarkan fakta yang benar-benar telah terjadi.** Bahkan dapat disimpulkan bahwa perkiraan tersebut merupakan imajinasi liar Penggugat untuk memperoleh keuntungan yang sangat fantastis, karena bagaimana mungkin Penggugat membebankan nilai kerugian tersebut kepada Tergugat I yang mana alasan dari tidak diberikannya 3 (tiga) SHGB tersebut merupakan kesalahan dari Tergugat I di mana secara jelas 3 (tiga) SHGB tersebut telah dijadikan



jaminan pembayaran melalui Hak Tanggungan oleh Penggugat kepada Tergugat I. **Justru Penggugat sendiri yang belum menyelesaikan kewajiban pembayarannya kepada Tergugat I** sebagaimana Perjanjian Hutang Piutang Nomor: 29/AGR/X/2018 tanggal 18 Oktober 2018 (“**Perjanjian Hutang Piutang**”), yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pengakuan Hutang Nomor 30 tanggal 31 Oktober 2018 (“**APH 30/2018**”), Akta perubahan (Addendum) Perjanjian Nomor 29 Tanggal 24 Mei 2019 (“**Addendum 29/2019**”), Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 31 Tanggal 31 Oktober 2018 (“**SKMHT 31/2018**”), Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 127 Tanggal 29 November 2018 (“**APHT 127/2018**”), Surat Kuasa No. 31 Tanggal 24 Mei 2019 (“**SKMHT 31/2019**”) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 11 Tahun 2019 tanggal 24 Juni 2019 (“**APHT 11/2019**”);

29. Sehingga apabila dasar diajukannya gugatan Penggugat karena tindakan Tergugat I yang menahan Sertifikat SHGB tersebut untuk dilakukan upaya eksekusi Lelang Hak Tanggungan, maka **dapat disimpulkan bahwa Penggugat sangat terburu-buru dalam mengambil sikap. Apabila Penggugat dapat memahami dan menelaah kembali serta mempelajari secara utuh tidak sepotong-sepotong ketentuan-ketentuan dari Perjanjian yang telah disepakati dan peraturan perundang-undangan terkait hak tanggungan dan lainnya, maka tidak mungkin terjadi secara sumir dan serampangan Penggugat menyimpulkan bahwa tidak diteruskannya 3 (tiga) SHGB oleh Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga sangat terlampau dini atau prematur gugatan yang diajukan oleh Penggugat;**

30. Majelis Hakim Yang Terhormat, bahwa penerapan segala ketentuan yang diberlakukan oleh Tergugat I bukanlah “perbuatan yang menari-nari di atas penderitaan orang lain” sebagaimana tuduhan Penggugat, karena Tergugat I memiliki hak untuk mendapatkan pembayaran atas seluruh utang Penggugat beserta bunga dan denda yang sudah disepakati tanpa adanya pemaksaan berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang, APH 30/2018, Addendum 29/2019, SKMHT 31/2018, APHT 127/2018, SKMHT 31/2019 dan APHT 11/2019, dan Tergugat I telah memberikan beberapa kali kesempatan kepada Penggugat untuk memenuhi kewajiban pembayarannya baik melalui korespondensi surat ataupun pertemuan secara langsung. Namun, Penggugat tetap bersikeras tidak mengakui total kewajiban yang seharusnya tanpa disertai alasan dan dasar yang jelas. Hal



ini mengisyaratkan bahwa ketentuan-ketentuan dari Perjanjian Utang Piutang beserta perjanjian turunan lainnya telah disepakati tanpa adanya pemaksaan sehingga telah dianggap sah dan mengikat bagi kedua belah pihak setelah adanya consensus atau kata “sepakat”.

31. Berdasarkan hal tersebut di atas, pengajuan gugatan tetap mengacu pada asas yang berlaku, yakni seseorang yang tidak menderita kerugian mengajukan tuntutan hak, tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan. Maka sudah sepatutnya gugatan **Penggugat terhadap Tergugat I dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena Gugatan Penggugat bersifat prematur/terlampau dini dikarenakan tidak adanya suatu perbuatan melawan hukum dari Tergugat I yang tidak menyerahkan SHGB tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat, karena Tergugat I pada dasarnya merupakan pemegang Hak Tanggungan berdasarkan APHT 11/2019.**

C. PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN DENGAN ITIKAD TIDAK BAIK

32. Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* didasari dengan itikad tidak baik, semata-mata untuk menyalahgunakan upaya hukum (gugatan perdata) sebagai cara untuk mengganggu Tergugat I, yang tujuan akhirnya patut diduga hanya untuk mendapatkan keuntungan finansial semata tanpa memenuhi kewajiban Penggugat yang seharusnya, dan bukan untuk memperoleh keadilan serta kepastian hukum. Penggugat tentu dapat beralih bahwa mengajukan gugatan adalah hak setiap orang, namun melihat peristiwa yang terjadi dalam perkara *a quo*, sudah jelas membuktikan adanya itikad tidak baik oleh Penggugat tersebut;
33. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat jelas mengandung itikad tidak baik, atau dalam istilah hukum dikenal dengan ***Vexatious Litigation***, yaitu tindakan hukum yang diajukan, dengan mengesampingkan kepatutan, semata-mata diajukan untuk mengganggu atau melemahkan pihak lawan. Tindakan ini diajukan dalam bentuk gugatan yang sembrono atau dapat pula berbentuk gugatan yang merupakan pengulangan, bersifat membebani, serta diajukan tanpa alasan yang jelas dan merupakan tindakan yang tidak patut terhadap suatu hal yang merupakan kebalikan dari tindakan yang patut. Pengajuan *vexatious litigation* adalah tindakan yang dianggap sebagai penyalahgunaan proses hukum dan dapat menyebabkan timbulnya sanksi terhadap pihak yang mengajukannya;
34. Perlu Tergugat I sampaikan juga bahwa pada kesempatan selama proses mediasi yang dilakukan selama 7 kali. Tergugat I telah beritikad baik untuk



memberikan tanggapan atas proposal perdamaian yang diberikan Penggugat. Namun, Penggugat tetap tidak menyambut itikad baik Tergugat I yang telah memberikan keringanan pembayaran sebagaimana dalam surat-surat tersebut. Bahwa selama proses mediasi, justru terdapat ketimpangan dan terlihat keinginan Penggugat untuk mendapatkan keuntungan semata dengan berupaya menghindari kewajiban yang seharusnya.

35. Seorang hakim terkenal, **Justice Marshall**, bahkan pernah berkata:

*"... a vexatious proceeding, brought to embarrass or annoy the other party. It was not carried out in good faith and lacked **bona fides**."*

(Praktik Vexatious Proceeding diajukan semata-mata untuk mempermalukan atau mengganggu pihak lain. Hal ini dilakukan dengan itikad tidak baik dan merupakan tindakan tidak terpuji)

36. Berdasarkan uraian di atas, sudah selayaknya Majelis Hakim yang terhormat **mencegah** adanya **preseden-preseden buruk yang dapat terjadi dalam proses peradilan, dan menerapkan prinsip peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, dengan menerima eksepsi ini** berdasarkan fakta bahwa gugatan Penggugat mengandung *Vexatious Proceeding* dan/atau *Vexatious Litigation*, atau dengan kata lain karena gugatan Penggugat diajukan secara sembrono, tanpa dasar yang jelas, tidak patut, bahkan didasari itikad tidak baik, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

D. GUGATAN Penggugat ERROR IN PERSONA (EKSEPSIO PERSONA STANDI IN JUDICIO)

37. Tergugat I dengan ini menolak seluruh dalil, argumen, dan pernyataan yang diajukan oleh Penggugat pada perkara *a quo*, dan memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena mengandung cacat formulasi hukum gugatan (*error in persona*) dengan keliru menarik para pihak di persidangan (*gemis aanhoeda nigheid*);

38. Dalam gugatan Penggugat ditulis secara jelas nama para pihak yang digugat pada perkara *a quo*, dalam hal ini Tergugat I merujuk pada penempatan **Pihak Turut Tergugat II** yaitu KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA V yang beralamat di Jl. Prajurit KKO Usman Harun (dh. Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10), Jakarta Pusat 10410. Bahwa telah secara jelas Penggugat keliru dalam menarik pihak KPKNL Jakarta V sebagai Turut Tergugat II, Penggugat



menempatkan KPKNL Jakarta V sebagai *persoon* tanpa mengkaitkan instansi atau unit atasan Turut Tergugat II;

39. Perlu Tergugat I tegaskan dan jelaskan kepada Penggugat agar dapat memahami bahwa KPKNL Jakarta V bukanlah merupakan instansi atau pejabat yang berdiri sendiri, namun merupakan bagian dari pelaksanaan kekuasaan Negara di mana secara berjenjang berdasarkan teori delegasi diperoleh dari Instansi atasan Turut Tergugat II yaitu **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA cq KANTOR WILAYAH DKI JAKARTA**. Oleh karena itu, Turut Tergugat II tidak mempunyai kapasitas maupun kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata *a quo* di muka Peradilan Umum apabila tidak dikaitkan dengan Badan Hukum induknya dan instansinya;
40. Selanjutnya, terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat I di atas, maka setidaknya telah terbukti bahwa Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada KPKNL Jakarta V tanpa dihubungkan dengan lembaga negara induknya/instansi atasannya merupakan kecacatan dalam menempatkan para pihak dalam berperkara. Sehingga gugatan Penggugat telah melanggar tertib beracara, keliru, bias, dan tidak tepat, oleh karena itu Gugatan tersebut menjadi tidak sempurna. Dengan demikian, dalam rangka menjaga kaidah-kaidah hukum acara yang telah menjadi marwah peradilan, berdasarkan **Pasal 6 angka 1 dan 3 Reglemen op de Rectsvordering (Reglemen Acara Perdata) (S. 1847-52 jo.1849-63)** menegaskan sebagai berikut:

Pasal 6 angka 1

"Pemberitahuan gugatan dan semua pemberitahuan lainnya dilakukan sebagai berikut:

1. *Terhadap Gubernur Jenderal, dalam perkara yang menyangkut pribadinya, disampaikan kepadanya sendiri atau dengan perantaraan Kantor Gubernur Jawa Barat"*

Pasal 6 angka 3

3. *Terhadap badan-badan hukum umum disampaikan kepada pimpinan pengurus sendiri atau di tempat tinggalnya atau di tempat pengurus biasa bersidang atau mempunyai kantornya. Terhadap badan hukum, kepada Pengurus Badan hukum atau salah satu anggota pengurus di tempat tinggalnya, dan apabila pengurus telah dinonaktifkan, kepada salah satu pemberes (utang-piutang) atau ke tempat, kedudukan kantornya;*



41. Oleh karena apa yang telah Tergugat I sampaikan di atas, maka gugatan Penggugat harus juga ditujukan kepada Pemerintah Pusat, hal ini telah berkesesuaian dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 442 K Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973** yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

*"Menyatakan bahwa: Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, **maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima**"*

Dengan demikian gugatan Penggugat telah nyata dan keliru dalam menentukan pihak pada gugatan *a quo*, sehingga sudah sewajarnya bagi **Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat cacat formil mengenai pihak yang digugat (*error in persona*), patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaand*).**

E. GUGATAN PENGGUGAT PATUT DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

I. Penggugat MENGAJUKAN PERUBAHAN ATAU PERBAIKAN GUGATAN YANG BERSIFAT SUBSTANSIAL SEHINGGA TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL

42. Tergugat I dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima, karena Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);

43. Secara historis, Penggugat telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I dalam Nomor perkara 362/Pdt.G/2023/2023 tanggal 5 Juni 2023. Lalu kemudian dilanjutkan proses mediasi sebanyak 7 (tujuh) kali, namun tetap tidak tercapai kesepakatan. Sehingga proses persidangan dilanjutkan kepada pemeriksaan pokok perkara. **Adapun tercatat bahwa Penggugat mengajukan Perbaikan gugatan sebagaimana disampaikan pada persidangan tanggal 13 November 2023.**

44. Namun pada faktanya, **Penggugat telah melakukan perubahan secara substansial pada gugatan dan objek sengketa baik dalam posita maupun petitum.** Sehingga Tergugat I menyatakan dengan tegas **MENOLAK** dan **KEBERATAN** atas perubahan Gugatan tersebut. Perlu Tergugat I tegaskan bahwa **Perubahan Gugatan yang bersifat Materiil dan menambah, mengubah materi pokok atau substansi Gugatan dan menimbulkan kerugian bagi Tergugat I oleh karena bertentangan**



dengan peraturan perundang-undangan, sehingga sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Hal ini juga telah ditegaskan dalam beberapa Yurisprudensi yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), diantaranya sebagai berikut:

Putusan MA No. 547 K/Sip/1973 yang pada intinya menyatakan bahwa:

“Perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan pokok gugatan, oleh karenanya harus ditolak.”

Putusan MA No. 1043 K/Sip/1971, tanggal 29 Januari 1976 yang pada intinya menyatakan bahwa:

“Yurisprudensi mengizinkan perubahan gugatan atau tambahan asal hal itu tidak mengakibatkan perubahan posita, dan pihak tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri.”

Putusan MA No. 454K/Sip/1970 tanggal 11 Maret 1971 yang pada intinya menyatakan bahwa:

“Perubahan surat gugatan Perdata yang isinya tidak melampaui batas-batas materi pokok gugatan dan tidak akan merugikan tergugat dalam pembelaan atas gugatan Penggugat tersebut, maka hakim boleh mengabulkan perubahan tersebut”

45. M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* halaman 98, juga menyatakan bahwa **“Perubahan Gugatan yang dibenarkan hukum adalah perubahan yang tidak mengubah dan menyimpang dari kejadian materil”**. Selain itu, pengaturan perubahan gugatan diatur juga pada **Pasal 127 Reglement op de Rechtsvordering (Rv)**, yang menyatakan bahwa:

“Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya.”

46. Setelah Tergugat I mencermati perbaikan gugatan, dapat diketahui bahwa Penggugat telah melakukan perubahan gugatan secara substansial yaitu sebagai berikut:

- Posita butir 2 halaman 2;
- Posita butir 6 halaman 5;
- Posita butir 7 halaman 5 poin ke-1, alinea ke-2;
- Posita butir 7 halaman 6 poin ke-2;
- Posita butir 8 halaman 6;
- Posita butir 9 halaman 6;



- Posita butir 10 halaman 6;
- Posita butir 11 halaman 6;
- Posita butir 12 halaman 6;
- Posita butir 13 halaman 7;
- Petitum 2 halaman 7;
- Petitum 5 halaman 7;

47. Penggugat juga telah secara jelas melakukan perbaikan pada posita gugatan yang mengakibatkan terdapat perubahan secara substansial terhadap materi gugatan yang diajukan, hal ini sebagaimana pada perubahan **Posita butir 13 halaman 7:**

Semula

"bahwa untuk keterlambatan pemulihan kerugian tersebut di atas wajar Penggugat minta untuk dibayarkan uang dwangsom (uang paksa) sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan"

Menjadi

"Bahwa Penggugat sangat menyesalkan sikap Tergugat II dan Tergugat III yang sama sekali tidak memberikan salinan akta-akta sebagai berikut:

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...

Kepada Penggugat selaku pihak dalam Akta tersebut, sementara kepada Tergugat I telah diberikan namun biaya pembuatan akta-akta tersebut ditagih dan/atau dibebankan kepada Penggugat, maka patut diduga Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga harus dihukum secara tanggung renteng"

Selain itu, melalui Perubahan Gugatan Penggugat pada **petitum butir 2 halaman 7** telah senyatanya mengubah materi pokok perkara, karena Penggugat melakukan penambahan pada:

Semula

"... tidak sesuai dengan Pasal 4 Akta Pengakuan Utang..."

Menjadi

"...tidak sesuai dengan Pasal 4 Akta Pengakuan Utang No. 30 tanggal 31 Oktober 2018 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 127/2018 tanggal 29 November 2018 jo. Addendum No. 29 tanggal 24 Mei 2019



jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 11/2019 tanggal 24 Juni 2019”

Penggugat kembali melakukan perubahan yang sangat **SUBSTANSIAL** yaitu dengan melakukan perubahan pada **PETITUM POKOK PERKARA Butir 5 halaman 7** yaitu:

Semula

“Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV secara tanggung renteng sebesar Rp85.000.000.000,- - Rp7.800.000.000,- = Rp77.200.000.000,- (tujuh puluh tujuh miliar dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat atas kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat”

Menjadi

“Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV secara tanggung renteng sebesar Rp75.000.000.000 - Rp7.800.000.000,- = Rp67.200.000.000,- (enam puluh tujuh miliar dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat atas kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat”

48. Meskipun perubahan gugatan merupakan hak dari Penggugat dalam praktik peradilan, namun hal tersebut hanya dimungkinkan untuk dapat dilakukan sepanjang memenuhi persyaratan dan tidak melewati batas-batas sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, yurisprudensi maupun doktrin yang telah Tergugat I sampaikan pada eksepsi *obscuur libel*.

Dalam hal ini perubahan gugatan Penggugat bukan lagi termasuk perubahan penulisan (*minor*) Gugatan, hal ini dikarenakan bahwa perbaikan gugatan oleh Penggugat telah masuk pada wilayah substansi penting peristiwa dan objek perkara *a quo*. Pada prinsipnya, suatu perubahan diperkenankan terhadap hal-hal yang tidak prinsipil seperti perubahan nomor surat, terdapat kesalahan dalam pengetikan (*clerical errors*) dan lain sejenisnya.

49. Lebih lanjut, terhadap perbaikan yang disampaikan oleh Penggugat, hal ini sangat jelas menunjukkan bahwa Penggugat sebagai pihak yang berkepentingan pada perkara *a quo* sangat tidak cermat, keliru, sembrono, dan cenderung tidak Sungguh-sungguh dalam menyusun kerangka argumen yang baik dan benar. Terlebih lagi bahwa usaha Penggugat dalam memperbaiki gugatan tersebut senyatanya telah merubah substansi pihak yang termuat dalam posita dan petitum, karena sejatinya sejak awal formulasi gugatan yang diajukan tidak jelas dalil-dalil tuduhan Penggugat



pada perkara *a quo*. Sehingga alih-alih Penggugat baru menyadari kesembronoannya dan mengajukan perbaikan yang faktanya merubah SELURUH SUBSTANSI PERKARA, maka hal ini mengakibatkan kerugian secara nyata kepada para Tergugat khususnya Tergugat I.

50. Dengan demikian, Perubahan Gugatan yang diajukan Penggugat pada persidangan tanggal 13 November 2023 tidak memenuhi syarat formil dan materil perubahan gugatan dengan dasar dan pertimbangan bahwa Penggugat telah melakukan perbaikan dan penambahan yang termasuk pada bagian substansial yang Tergugat I rangkum sebagai berikut:

- a. **Penambahan, perubahan dan penggabungan substansi yang bersifat materil baik dalam Posita maupun Petitum;**
- b. **Perubahan penulisan pihak yang tidak jelas, dan penambahan fakta dan peristiwa yang berubah sehingga Penggugat melakukan perubahan sebagaimana Perubahan Gugatan Penggugat pada poin 2 untuk Posita butir 6 halaman 5, poin 5 untuk Posita butir 8 halaman 6, poin 8 untuk Posita butir 11 halaman 6, Perubahan Posita butir 13 halaman 7;**
- c. **Perubahan Petitum pada butir 2 halaman 7 dan butir 5 halaman 7.**

Perubahan tersebut secara jelas tidak memenuhi syarat yang telah ditentukan yaitu tidak mengubah materi pokok perkara (materil), tidak bertentangan dengan asas-asas hukum perdata, tidak mengubah posita, dan petitum, tidak merugikan Para Tergugat.

51. Oleh karena itu, jika terjadi perubahan gugatan secara signifikan dan apalagi telah memasuki perubahan atas substansi gugatan dan apa yang dituntut, maka perbaikan gugatan tersebut sudah seharusnya **DITOLAK ATAU DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA OLEH MAJELIS HAKIM, OLEH KARENA PERUBAHAN GUGATAN TIDAK BOLEH MERUGIKAN KEPENTINGAN PARA TERGUGAT. BAHKAN PADA PERKARA A QUO DAPAT DISIMPULKAN TELAH TERJADI PERUBAHAN GUGATAN YANG MENYELURUH SEHINGGA GUGATAN PENGGUGAT SECARA NYATA BERTENTANGAN DENGAN HUKUM ACARA YANG BERLAKU.**

52. Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa Perubahan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat **TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL HUKUM ACARA PERDATA** sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Oleh karenanya, kami mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan



mengadili perkara *a quo* berkenaan untuk **MENOLAK ATAU MENYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA** Perubahan Gugatan tersebut;

II. KONTRADIKSI DALIL-DALIL PENGGUGAT MENGENAI WANPRESTASI DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM MENAKIBKATKAN GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUR LIBEL*)

53. Tergugat I dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima, karena Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*). Hal ini terbukti karena Gugatan Penggugat mencampuradukkan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum sehingga membuat Gugatan ini menjadi tidak terang dan tidak jelas;

54. ADAPUN KETIDAKJELASAN DAN KEKABURAN GUGATAN PENGGUGAT SECARA NYATA TERBUKTI KARENA PENGGUGAT MEMPERMASALAHKAN PERBUATAN TERGUGAT I MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH KARENA MENGAJUKAN LELANG HAK TANGGUNGAN NAMUN Penggugat MENDASARI TUNTUTAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM BERDASARKAN KETENTUAN PADA PERJANJIAN YAITU AKTA PENGAKUAN HUTANG YANG SECARA JELAS BERKAITAN DENGAN TINDAKAN WANPRESTASI (INGKAR JANJI);

55. Selain dari Penggugat baik di dalam Posita maupun Petitum tidak mencantumkan sama sekali secara lengkap dan utuh yang menyebabkan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sehingga mengakibatkan kerugian yang nyata yang dapat dibuktikan, oleh karena Penggugat tidak menguraikan secara komprehensif bagaimana kronologis dan fakta-fakta hukum yang relevan terjadi. Sebab Penggugat dalam gugatannya **MENDASARKAN GUGATAN INI PADA TUNTUTAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, NAMUN TERNYATA PENGGUGAT JUSTRU MEMPERMASALAHKAN HAL-HAL YANG MERUPAKAN WILAYAH TINDAKAN WANPRESTASI.** Hal-hal tersebut antara lain dinyatakan dalam:

- **Posita Penggugat Poin 4 halaman 3 Gugatan Penggugat**

"Bahwa selanjutnya pihak Penggugat (i.c PT Meiwa Metal Santosa,, dh PT Teluk Gong Utama) dan Pihak Tergugat I (ic Sdr. Rudi Setiawan) telah setuju dan sepakat untuk membuat dan menandatangani Akta Pengakuan Hutang tanggal 31 Oktober 2018 No. 30,- jo Surat Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan No. 31 tanggal 31 Oktober 2018



pada Tergugat II (ic Notaris & PPAT Budiono Widjaja, S.H.) dengan syarat dan ketentuan antara lain...”

- **Posita Penggugat Poin 8 halaman 6 Gugatan Penggugat**
”.... Bahwa upaya pihak Tergugat I untuk melaksanakan kegiatan Lelang Hak Tanggungan pada tanggal 17 Januari 2023 tersebut di atas, **sejatinya telah melanggar ketentuan Pasal 4 AKTA PENGAKUAN HUTANG tanggal 31 Oktober 2018 yang secara tegas dan jelas telah mengatur HAK Penggugat SEBAGAI PIHAK KREDITUR.....”**
- **Posita Penggugat Poin 9 halaman 6 Gugatan Penggugat**
”Bahwa atas tindakan Tergugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tersebut, sudah amat jelas sekali sangat merugikan Penggugat....”
- **Posita Penggugat Poin 10 halaman 6 Gugatan Penggugat**
”..... Sehingga Penggugat dapat menjual 2 (dua) sertipikat yang lain kepada Buyer/Investor lain dan **tidak tersandera panjang** tanpa penyelesaian apapun dengan pihak Tergugat”
- **Petitum Penggugat poin 2 halaman 7 Gugatan Penggugat**
”Menyatakan perbuatan Tergugat mengajukan Lelang Hak Tanggungan adalah **Perbuatan Melawan Hukum, karena tidak sesuai dengan ketentuan pasal 4 AKTA PENGAKUAN UTANG No. 30, tanggal 31 Oktober 2018 jo. AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN NOMOR 127/2018, Tanggal 29 November 2018 jo. ADDENDUM No. 29 tanggal 24 Mei 2019 jo. AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor 11/2019 tanggal 24 Juni 2019”**

56. Dalil-dalil Penggugat sebagaimana disebutkan di atas menunjukkan bahwa Penggugat tidak konsisten dan tidak jelas dalam meletakkan dasar Gugatan a quo. Pada posita tersebut, dapat disimpulkan bahwa pada butir/poin 4 dan 8, Penggugat secara nyata mendasarkan dan mengkualifikasikan tindakan Tergugat I dari Perjanjian APH 30/2018 sebagai **tindakan ingkar janji (wanprestasi)**. Sementara pada posita lainnya yaitu butir 9 dan 10 serta Petitum poin 2, Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat I menyandera sertipikat dengan tidak menyerahkan sertipikat kepada Penggugat. Selain itu, **Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas dilaksanakannya proses lelang hak tanggungan**. Sehingga dalil-dalil Penggugat sebagaimana disebutkan di atas menunjukkan bahwa Penggugat tidak konsisten dan tidak jelas dalam meletakkan dasar Gugatan a quo karena Penggugat dalam gugatannya



mendasarkan Gugatan ini pada Perbuatan Melawan Hukum, **NAMUN TERNYATA PENGGUGAT JUSTRU MEMPERMASALAHKAN HAL-HAL YANG MERUPAKAN WILAYAH GUGATAN WANPRESTASI.**

57. Majelis Hakim Yang Terhormat, dapat dilihat bahwa terhadap dalil Penggugat pada gugatan yang diajukan Penggugat terjadi pertentangan satu sama lain, yang menyebabkan ketidakjelasan mengenai dasar gugatan. Di satu sisi, Penggugat mengakui adanya kesepakatan terhadap Perjanjian Hutang Piutang dan turunannya serta mendasarkan gugatan ini pada ketentuan dalam Perjanjian Hutang Piutang dan turunannya tersebut. Sedangkan pada posita poin 9 halaman 6 Penggugat menyatakan hal-hal yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum karena atas perbuatan tersebut merugikan Penggugat karena aset perusahaan milik Penggugat yang berupa tanah dan bangunan bernilai transaksi lebih dari Rp75.000.000.000 (*tujuh puluh lima miliar rupiah*) yang mana hal tersebut adalah tidak berdasar;

58. Perlu Tergugat I sampaikan kembali bahwa pencampuran antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi di dalam 1 (satu) Gugatan adalah dilarang dan tidak diperkenankan dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan pendapat ahli sebagai berikut:

a) **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001:**

“penggabungan PMH dan wanprestasi dalam satu gugatan telah melanggar tata tertib beracara atas keduanya harus diselesaikan tersendiri”.

(Sumber: Buku Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika: 2005, halaman 456)

b) **Pendapat Ahli M. Yahya Harahap, S.H.**

“Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan:

- **Tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan;**
- **Dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika yang terjadi in konkreto secara realistik adalah wanprestasi;**
- ...”

(Sumber: Buku Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika: 2005, halaman 455)



Berdasarkan fakta-fakta dan alasan hukum tersebut, terbukti secara tegas Gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur (*obscuur libel*) karena telah mencampuradukkan perbuatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum.

III. POSITA DAN PETITUM GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

59. Tergugat I menegaskan bahwa terhadap isi dari dalil gugatan Penggugat tidak terang (*onduidelijk*) dan dasar hukum dalil gugatannya tidak jelas. Hal ini dapat dibuktikan antara lain bahwa Gugatan penggugat terdapat **ketidakjelasan objek sengketa** dalam posita atau *fundamentum petendi*, oleh karena dalam surat gugatan Penggugat tidak dijelaskan secara fokus apa yang menjadi objek perkara sesungguhnya yang disengketakan dari poin 1 – 16. Dalil-dalil Penggugat tidak menjelaskan secara utuh berdasarkan data hukum dan fakta-fakta bagaimana terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat sesungguhnya tidak dapat menjelaskan unsur-unsur perbuatan melawan hukum apa yang dipenuhi oleh Tergugat I, oleh karena isi dari gugatan Penggugat tidak terang sehingga surat Gugatan Penggugat dapat dianggap cacat formil prosedural;

60. Terhadap dalil Penggugat pada gugatannya isinya tidak terang (*onduidelijk*) dan dasar hukum dalil gugatannya tidak jelas. Hal ini dapat dibuktikan antara lain ialah bahwa gugatan Penggugat dalam posita pada butir 4 halaman 3, butir 5 halaman 4, butir 6 halaman 5 dan butir 7 halaman 5 mendalilkan hubungan hukumnya dengan Tergugat I berdasarkan APH 30/2018, SKMHT 31/2018, APHT 127/2018, Addendum 29/2019, SKMHT 31/2019, APHT 11/2019. Hal ini membuktikan bahwa Penggugat telah menyetujui untuk dilakukannya pembebanan hak tanggungan sebagaimana SKMHT tanggal 31 Oktober 2018 di mana Tergugat I sebagai pemegang hak atas tanah yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I sesuai Sertipikat Hak Tanggungan No. 0596/2018 ("**SHT No. 05967/2018**"). Kemudian, atas dasar gagalnya Penggugat dalam membayarkan kewajibannya kepada Tergugat I yang mana telah jatuh tempo pada tanggal 19 Februari 2019 dengan perpanjangan waktu selama 1 (satu) bulan dan telah terjadinya perubahan anggaran dasar perseroan Penggugat dari semula PT Teluk Gong Utama menjadi PT Meiwa Metal Santosa maka antara Penggugat dan Tergugat I sepakat melakukan perubahan beberapa ketentuan APH 30/2018 melalui Addendum 29/2019. Adapun atas dasar



Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang Penggugat, maka Tergugat I secara sah merupakan pemegang Hak Tanggungan sebagaimana APHT No. 11/2019 dan Setipikat Hak Tanggungan No. 03538/2019 ("SHT No. 03538/2019").

Mengacu pada dalil-dalil gugatan *a quo*, terjadi ambivalensi sehingga tidak jelas memaknai dalil-dalil Pengugat karena satu sisi Penggugat membenarkan adanya kewajiban pembayaran utang kepada Tergugat yang mana sepakat untuk dibebankan dengan Hak Tanggungan namun disisi lain Penggugat menyatakan bahwa pembuatan APHT No. 11/2019 adalah cacat hukum. Padahal pada faktanya pembuatan APHT No. 11/2019 telah sesuai dengan prosedur sehingga terbitnya SHT No. 03538/2019.

Atas dasar hal-hal tersebut, maka sikap Penggugat yang secara **KONTRADIKSI** dan **TIDAK BERSESUAIAN** dalam meletakkan formulasi gugatan antara klaim mengenai dasar inisiatif Penggugat melakukan Addendum 29/2019, namun Penggugat tidak mengakui bahwa proses pembuatan APHT 11/2019 hingga terbitnya SHT No. 03538/2019 telah berkesesuaian dengan ketentuan hukum yang berlaku. **SEHINGGA GUGATAN PENGGUGAT MENJADI KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL);**

61. Cacat formil gugatan Penggugat sangat beralasan. Hal tersebut secara jelas terlihat pada posita dan petitum Gugatan Penggugat yang tidak jelas pihak yang dimaksud dalam Posita butir 12 halaman 6 dan Posita 16 halaman 7 yang menyatakan sebagai berikut:

Butir 12 halaman 6

"Bahwa untuk itu sangat layak apabila Penggugat meminta agar pihak Tergugat untuk membayar kerugian atas tersandernya Sertipikat-sertipikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat....."

Butir 16 Halaman 7

"..... Sehingga amat sangat wajar apabila seluruh kerugian tersebut dibebankan kepada pihak Tergugat"

Tergugat I dengan ini menegaskan bahwa Penggugat sangat tidak cermat, keliru, sembrono, dan cenderung tidak sungguh-sungguh dalam menyusun kerangka argumen yang baik dan benar, sehingga dalil penggugat sangatlah kabur dan tidak jelas siapa yang dimaksud dari Tergugat mana yang harus menanggung kerugian yang diklaim Penggugat apakah Tergugat I, II, III, atau Tergugat IV tersebut.



62. Selain itu, Tergugat I juga mencatat bahwa terhadap Petitem gugatan pada butir 2 halaman 7 yang berbunyi sebagai berikut:

"...Tergugat mengajukan Lelang Hak Tanggungan adalah perbuatan melawan hukum, karena tidak berkesesuaian dengan Pasal 4 Akta Pengakuan Utang No. 30 tanggal 31 Oktober 2018 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 127/2018 tanggal 29 November 2018 Jo. Addendum No. 29 tanggal 24 Mei 2019 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 11/2019 tanggal 24 Juni 2019"

Perlu diketahui oleh Majelis Hakim Yang Terhormat, proses lelang hak tanggungan dan ketentuan sebagaimana APH 30/2018 merupakan dua objek yang berbeda. Proses lelang hak tanggungan dilakukan karena aset berupa SHGB No. 7460/Pejagalan, SHGB No. 7264/Pejagalan dan SHGB No. 7455/Pejagalan telah dijaminkan melalui **APHT 11/2019**. Oleh karena itu, **petitem Penggugat tersebut sangatlah tidak jelas dan tidak berdasar karena meminta agar perbuatan mengajukan lelang hak tanggungan adalah perbuatan melawan hukum, namun Penggugat merujuk dengan ketentuan Pasal 4 APH 30/2018, APHT 127/2018, Addendum 29/2019, dan APHT 11/2019 di mana hal tersebut adalah lingkup wanprestasi.**

63. Selanjutnya, dalam Petitem butir 8 halaman 8 Penggugat dalam gugatannya mengajukan tuntutan sebagai berikut:

*"Membayar **dwangsom** (uang paksa) sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) perhari atas tiap-tiap keterlambatan untuk melaksanakan putusan ini."*

Atas hal tersebut, sebagaimana Petitem atas tuntutan uang paksa tersebut sangat tidak berdasar oleh karena apa yang dituntut sama sekali tidak disebutkan dalam Posita gugatan. Maka atas dasar hal tersebut telah menunjukkan bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat memuat **KONTRADIKSI, TIDAK JELI dan TIDAK SINKRON** dalam menyusun dalil-dalil gugatan. Sehingga, **GUGATAN PENGGUGAT MENJADI KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL);**

64. Lebih lanjut, bahwa dalil Penggugat harus dinyatakan tidak jelas dan tidak beralasan. Perlu diketahui bahwa Penggugat juga **tidak menguraikan secara jelas bagaimana penggantian biaya kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat**, yang mana tidak menyertakan sama sekali rincian perhitungan terkait asal kerugian tersebut sehingga nilai kerugian yang disebutkan sama sekali tidak jelas. Bahwa di dalam Posita butir 12 halaman



6 menyebutkan pada intinya “*agar Tergugat membayar kerugian sebesar Rp75.000.000.000 (tujuh puluh lima miliar rupiah),*” **namun Penggugat sama sekali tidak memberikan rincian dari mana biaya-biaya kerugian tersebut muncul;**

Kekacauan gugatan dan semakin kabur serta tidak jelasnya gugatan Penggugat baik dari posita maupun petitum Penggugat, kembali ditunjukkan di dalam Petitum butir 7 yang meminta “*tuntutan immateriil sebesar Rp5.000.000.000 (lima miliar rupiah).*” Namun pada faktanya, **tidak ada satu kata maupun satu huruf pun dari Penggugat yang menyebutkan adanya tuntutan immaterial sebesar Rp5.000.000.000,- (Lima miliar rupiah) tersebut dalam posita gugatan Penggugat.** Adapun petitum Penggugat sebagai berikut:

“*Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV untuk membayar kerugian immaterial kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000 (lima miliar rupiah)*”

Hal serupa juga terjadi pada Petitum 11 Gugatan *a quo* yang pada intinya **memohonkan putusan serta merta.** Namun demikian, Penggugat kembali tidak cermat dan mencerminkan bahwa **Penggugat tidak serius dan asal-asalan dalam menyusun formulasi gugatan oleh karena tidak terdapat satu pun di dalam poin-poin yang menyebutkan di dalam posita gugatan Penggugat sehubungan dengan tuntutan adanya permohonan serta merta.** Adapun petitum Penggugat sebagai berikut:

“*Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad)*...”

Atas hal tersebut, petitum Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat formil, karena Penggugat tidak mengemukakan permintaannya di dalam posita gugatan. **Petitum yang tidak didukung oleh posita akan berakibat tidak dapat diterimanya tuntutan.** Oleh karena itu, maka **PETITUM TERSEBUT CACAT FORMIL DAN GUGATAN PENGGUGAT MENJADI TIDAK JELAS DAN KABUR;**

65. Selain itu, kekeliruan gugatan Penggugat secara jelas terlihat berkenaan dengan Petitum Gugatan Penggugat poin 10 halaman 8 yang pada intinya “*Penggugat menuntut agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara menurut hukum.*” Penggugat telah serampangan menyusun gugatan *a quo* karena penyertaan Turut Tergugat hanyalah pihak terkait yang hanya mengetahui perkara dan pada akhirnya tunduk pada isi putusan



pengadilan. Oleh karena itu, petitum Penggugat sangatlah tidak jelas. Sehingga gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima.

Tergugat I merujuk pendapat dari Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata di dalam bukunya berjudul "*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*"; menyatakan sebagai berikut:

"bahwa dalam praktik, perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim"

Hal ini pula telah diperkuat berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan Nomor 1642 K/Pdt/2005** menyebutkan pada intinya adalah sebagai berikut:

"dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap"

66. Untuk memperkuat dalil-dalil dari Tergugat I, merujuk pada **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia**, yaitu sebagai berikut:

Yurisprudensi MARI No. 67/Sip/1972 tanggal 13 Agustus 1972

"...dalil-dalil Penggugat asal tidak selaras dan bertentangan dengan petitum-petitumnya, maka gugatan tersebut harus dinyatakan kabur..."

Yurisprudensi MARI No. 582 K/Sip/1973 tanggal 11 November 1975

"...oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima

Yurisprudensi MARI No. 720 K/Pdt/1997

*"Diktum tidak didukung posita **mengakibatkan** gugatan kabur"*

67. Berdasarkan hal-hal di atas, maka terbukti dengan sangat terang dan jelas bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah sangat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*). Penggugat tidak konsisten dalam menyusun kerangka argumen yang baik dan sistematis. Sehingga dalil Penggugat **sangat sumir, tidak membuat terang permasalahan dan tidak jelas**. Hal ini dipertegas oleh pendapat **M. Yahya Harahap** dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*" halaman 449 sebagai berikut:

*"Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian **atau peristiwa yang mendasari gugatan**. Bisa juga,*



dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*fetelijke grond*). **Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil.**

Sudikno Mertokusumo dalam bukunya yang berjudul “*Hukum Acara Perdata Indonesia*”, Edisi ke lima, Penerbit Liberty Yogyakarta, tahun 1998 halaman 42 yang menyatakan:

“Maka oleh karena itu Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas (‘een duidelijke en bepaalde conclusie’*, pasal 8 Rv). Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut *‘obscuur libel’* (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut”.*

68. Dengan demikian, sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, maka sudah sepatutnya bahwa **GUGATAN YANG KABUR DAN TIDAK JELAS TERSEBUT WAJIB UNTUK DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.** Hal ini juga diperkuat oleh **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 195 K/AG/1994 tanggal 20 Oktober 1995**, yang menyatakan:

*“Menghadapi surat gugatan yang kabur (*obscuur libel*), maka Hakim menurut hukum acara, seharusnya memberikan putusan bahwa **gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh pengadilan.**”*

(Sumber Buku: Ali Boediarso, S.H., “*Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad*”, Penerbit Swara Justitia: 2005, halaman 58)

69. Selain itu, ketidakjelasan rincian kerugian yang diutarakan oleh Penggugat juga merujuk kepada **Yurisprudensi MA No. 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003**:

“...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

Yurisprudensi MARI No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1979: Putusan Nomor 219/PDT/2017/PT.BDG, Halaman 51 dari 71

“petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena kerugian – kerugian yang dimintakan tidak diadakan perincian.”

Yurisprudensi MARI No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984:

“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai dengan perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutanannya. Tanpa perincian



dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas dan sempurna.”

70. Oleh karena tuntutan ganti rugi baik materiil dan immateriil yang diajukan di dalam Gugatan *a quo* tidak dijelaskan secara lengkap dan terperinci, maka sangatlah wajar dan berdasar apabila Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan bahwa **GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL), SERTA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD/NO);**

71. Berdasarkan dalil-dalil Penggugat sebagaimana disebutkan di atas, telah menunjukkan bahwa Penggugat tidak konsisten dan tidak jelas dalam meletakkan dasar Gugatan *a quo* karena **Penggugat dalam gugatannya MENDASARKAN GUGATAN INI PADA PERBUATAN WANPRESTASI, NAMUN TERNYATA PENGGUGAT JUSTRU MEMPERMASALAHKAN HAL-HAL YANG MERUPAKAN WILAYAH GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

72. Berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum tersebut, **terbukti secara tegas bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) karena POSITA DAN PETITUM YANG INKONSISTEN, DALIL GUGATAN Penggugat YANG BERKONTRADIKSI SATU SAMA LAIN, TIDAK JELAS OBJEK SENGKETA DARI PERKARA A QUO, PETITUM YANG TIDAK SESUAI DENGAN POSITA, SERTA GUGATAN PENGGUGAT YANG MENCAMPURADUKKAN TINDAKAN WANPRESTASI DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.** Oleh karena itu, berdasarkan hal-hal di atas maka Tergugat I dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*), karena Gugatan Penggugat harus dinyatakan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*).

II. DALAM POKOK PERKARA

73. Terlebih dahulu Tergugat I mohon agar dalil-dalil, fakta-fakta dan dasar hukum yang telah diajukan pada bagian Eksepsi, dianggap diberlakukan dan merupakan satu kesatuan atau bagian yang tidak terpisahkan (*mutatis mutandis*) dengan jawaban dalam pokok perkara ini;

74. Tergugat I dengan tegas menolak dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I;

75. Pasal 1865 KUHPerdara menyatakan **“Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain,**



wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu. Oleh karena itu menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya di dalam persidangan yang terhormat ini;

76. Sesungguhnya Tergugat I sama sekali tidak dapat memahami apa yang sebenarnya menjadi alasan atau niat dari Penggugat dalam mengajukan gugatan perkara *a quo*, terlebih lagi dengan **tuntutan ganti kerugian yang sangat fantastis** jika tidak mengatakan sangat berlebihan, yang secara langsung justru **telah mempertontonkan karakter asli dari Penggugat yang ingin mendapatkan keuntungan untuk diri sendiri dengan upaya mengesampingkan keadilan bagi para pihak;**

77. Namun demikian, agar menjadi jelas dalam persidangan ini, terlebih dahulu Tergugat I sampaikan alur waktu atau kronologis sejumlah peristiwa hukum yang berhubungan dengan gugatan Penggugat, sebagai berikut:

F. KRONOLOGIS, PERISTIWA, DAN FAKTA HUKUM YANG SESUNGGUHNYA TERJADI, SERTA HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT I

78. Pada kurun waktu sekitar pertengahan 2018 tepatnya kurang lebih sekitar 3 (*tiga*) bulan sebelum dibuatnya Perjanjian Hutang Piutang, Penggugat datang menemui Tergugat I dengan maksud meminta bantuan permodalan kepada Penggugat yang saat itu menjadi Debitur dari Turut Tergugat IV. Setelah beberapa kali pertemuan yang terjadi, Tergugat I bersedia untuk memberikan bantuan kepada Penggugat melalui Perjanjian Hutang Piutang No. 29/AGR/X/2018 tanggal 18 Oktober 2018 ("**Perjanjian Utang Piutang**") yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pengakuan Hutang No. 30 Tanggal 31 Oktober 2018 ("**APH 30/2018**") di mana Penggugat telah menerima pinjaman dari Tergugat I sebesar Rp6.800.000.000 (enam miliar delapan ratus juta rupiah) dengan detail pinjaman sebagai berikut:

- a. Rp4.628.400.000 (empat miliar enam ratus dua puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) ditransfer oleh Tergugat I ke rekening *suspense loan collection* untuk pelunasan kewajiban Penggugat kepada Turut Tergugat IV.
- b. Rp2.171.600.000 (dua miliar seratus tujuh puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) yang ditransfer oleh Tergugat I ke rekening Penggugat untuk modal kerja Penggugat.

79. Guna menjamin pelunasan hutang Penggugat sejumlah Rp6.800.000.000 (enam miliar delapan ratus juta rupiah) telah dijamin melalui Hak Tanggungan. Sehingga untuk membebaskan hak tanggungan peringkat



pertama, telah dibuat Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 31 Tanggal 31 Oktober 2018 (“**SKMHT 31/2018**”) dengan nilai tanggungan sebesar Rp7.616.000.000 (tujuh miliar enam ratus enam belas juta rupiah) atas obyek Hak Tanggungan berupa 3 (tiga) hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (“**SHGB**”) sebagai berikut:

- a. SHGB No. 7460/Pejagalan
- b. SHGB No. 7264/Pejagalan
- c. SHGB No. 7455/Pejagalan

80. Berdasarkan SKMHT 31/2018 tersebut, telah dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 127/2018 tanggal 29 November 2018 (“**APHT No. 127/2018**”) sehingga terbit Setipikat Hak Tanggungan No. 05967/2018 (“**SHT No. 05967/2018**”) dengan tanggungan pelunasan piutang sejumlah Rp7.616.000.000 (tujuh miliar enam ratus enam belas juta rupiah).

81. Namun pada faktanya, Penggugat kembali gagal melaksanakan kewajiban pembayaran tersebut sehingga terjadi perubahan melalui Addendum 29/2019. Sehubungan dengan perubahan nama perseroan Penggugat dan Peningkatan Nilai Hak Tanggungan maka Penggugat dengan ini menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Peringkat II sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan guna perubahan pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional.

82. Berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat dan Tergugat telah membuat Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 31 tanggal 24 Mei 2019 (“**SKMHT 31/2019**”) yang selanjutnya dibuat APHT 11/2019 tanggal 24 Juni 2019 sehingga terbit SHT No. 03538/2019 dengan nilai jaminan hak tanggungan sejumlah Rp30.000.000.000 (tiga puluh miliar rupiah) atas obyek hak tanggungan:

- a. HGB No. 7460/Pejagalan NIB: 11455
- b. HGB No. 7264/Pejagalan NIB 11268
- c. HGB No. 7455/Pejagalan NIB: 11454

83. Terhadap kesepakatan sebagaimana Perjanjian Hutang Piutang beserta perjanjian turunannya, Penggugat tetap tidak melaksanakan kewajiban pembayarannya meskipun telah Tergugat I berikan peringatan baik melalui surat ataupun pertemuan secara langsung guna mendiskusikan penyelesaian terbaik. Adapun surat-surat tersebut sebagai berikut:



- a. Surat No. 014/HADS/SA/II/2022/01 tanggal 6 Januari 2022 Perihal: *Surat Peringatan (Somasi) dan Undangan Pertemuan ("Surat Somasi I")*;
- b. Surat No. 104/HADS/SA/II/2022/01 tanggal 24 Januari 2022 Perihal: *Surat Peringatan (Somasi) Kedua ("Surat Somasi II")*;
- c. Surat No. 277/HADS/NM/III/2022/01 tanggal 18 Februari 2022 Perihal: *Surat Peringatan (Somasi) Ketiga dan Terakhir ("Surat Somasi III")*;
- d. Surat No. 195/HADS/DR/II/2023/03 tanggal 13 Januari 2023 Perihal: *Tanggapan atas Surat Peringatan (Somasi) Pertama ("Surat Tanggapan")*;

84. Perlu Tergugat I sampaikan bahwa Penggugat selalu mempermasalahkan perbuatan Tergugat I yang menguasai 3 SGHB tersebut membuat tidak dapat dijual dan/atau ditawarkan kepada calon *buyer* sebagaimana dalil Penggugat pada Posita poin 12 halaman 6. Namun, pada faktanya Tergugat I telah beritikad baik melakukan pertemuan dengan calon *buyer* dan pihak agen pemasaran yang dibawa oleh Penggugat pada tanggal 16 Januari 2023. Atas intensi calon *buyer* tersebut untuk membeli tanah beserta bangunan dalam 3 SHGB pada objek perkara ini, Tergugat I melalui Kuasa Hukum telah meminta agar calon *buyer* tersebut dapat mengajukan nilai penawaran terlebih dahulu dalam *letter of intention* guna menunjukkan minatnya melakukan pembelian. Namun, setelah Tergugat I melakukan follow up beberapa kali, tetap tidak ada tindak lanjut dari calon *buyer* tersebut;
85. Terhadap seluruh upaya Tergugat I tersebut tidak dapat diindahkan oleh Penggugat. Oleh karena Penggugat telah wanprestasi maka Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual dan/atau melakukan upaya eksekusi jaminan melalui lelang hak tanggungan terhadap obyek jaminan 3 SHGB tersebut;
86. Berdasarkan uraian kronologis yang Tergugat I sampaikan di atas, Tergugat I merasa Majelis Hakim perlu mengetahui *detail* peristiwa yang sesungguhnya terjadi, yang melatarbelakangi hubungan hukum yang timbul antara Tergugat dengan Penggugat, karena Penggugat sesungguhnya telah mengaburkan fakta-fakta yang terjadi dengan tidak menjelaskan kronologis yang seutuhnya terhadap hubungan hukum yang terjadi berdasarkan Perjanjian Utang Piutang sampai dilakukannya upaya lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek perkara dengan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan tersebut.



G. KETENTUAN PENETAPAN BUNGA TERHADAP SELURUH PERJANJIAN PENGGUGAT DAN TERGUGAT I TELAH BERKESESUAIAN DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU

87. Tergugat I menolak dengan tegas pernyataan Penggugat sebagaimana pada Posita 7 Gugatan *a quo* yang menyatakan pada intinya bahwa "APHT 11/2019 telah mengandung cacat hukum" dengan pertimbangan yang dikutip sebagai berikut:

"Nilai kewajiban Penggugat sebagai Kreditur pada APH 30/2018 telah dirubah dengan penambahan bunga dan denda yang tidak dapat dibayar Penggugat. Sehingga seolah-olah Tergugat telah melakukan pembiaran yang melanggar etika kepatutan..."

"...dibebani kewajiban bunga sampai dengan 36% pertahun yang dirasakan sangat amat memberatkan dan diluar kewajaran"

88. Terhadap hal tersebut, perlu dipahami bahwa keseluruhan pembuatan Perjanjian Hutang Piutang, APH 30/2018, Addendum 29/2019, SKMHT 31/2018, APHT 127/2018 dan APHT 11/2019 telah memenuhi syarat subjektif dan objektif sebagaimana Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPer") sebagai instrumen hukum menguji sahnya suatu perjanjian, yaitu telah terpenuhi unsur sahnya membuat perjanjian berupa sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal;

89. Selanjutnya, perlu Tergugat I sampaikan kepada Penggugat bahwa perhitungan bunga beserta denda tersebut telah disepakati oleh Penggugat. Pada intinya hutang pokok dan bunga kewajiban yang harus dipenuhi sebagaimana **Pasal 3 angka 1 Addendum 29/2019** yang pada pokoknya menyatakan:

"Atas perpanjangan pembayaran kewajiban pokok, Pihak Pertama wajib membayarkan bunga kepada Pihak Kedua sebesar 3% (tiga persen) dari kewajiban pokok perbulan. Total bunga yang harus dibayar oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua pada tanggal jatuh tempo pada tanggal 31-07-2019 (tiga puluh satu juli dua ribu sembilan belas) adalah sebesar Rp1.005.312.000,- (satu miliar lima juta tiga ratus dua belas ribu rupiah). Sehingga jumlah total pokok dan bunga pada saat pelunasan tanggal 31-07-2019 (tiga puluh satu juli dua ribu sembilan belas), sejumlah Rp8.621.312.000,- (delapan miliar enam ratus dua puluh satu juta tiga ratus dua belas ribu rupiah)."



90. Selain itu, sebagaimana yang telah disepakati apabila Penggugat gagal untuk memenuhi kewajiban pokok beserta bunga, maka terdapat penalti denda keterlambatan 2‰ (dua per mil) dari hari kalender sebagaimana

Pasal 4 angka 1 Addendum 29/2019 yang pada pokoknya menyatakan:

“Apabila pada tanggal jatuh tempo Pihak Pertama gagal untuk membayarkan kewajiban pokok beserta dengan bunganya, maka pihak pertama wajib untuk membayarkan penalti keterlambatan kepada pihak kedua sebesar 2‰ (dua per mil) per hari kalender dari kewajiban yang seharusnya dibayarkan kepada pihak kedua. Penalti keterlambatan ini jatuh tempo secara seketika dan sekaligus tanpa perlu adanya permintaan dari pihak kedua.”

91. Adapun perhitungan bunga dan denda tersebut adalah berdasar dan **SAH SECARA HUKUM apabila Debitur (berutang) tidak melakukan prestasi kepada Kreditur (pemberi utang)**, sebagaimana merujuk pada **Pasal 1236, 1239 dan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) SEPANJANG TIDAK BERTENTANGAN DENGAN UNDANG-UNDANG DAN/ATAU BERDASARKAN PERJANJIAN PARA PIHAK**, sebagaimana Tergugat I kutip sebagai berikut:

Pasal 1236 KUHPer

*“Debitur wajib memberi ganti biaya, kerugian dan **bunga** kepada kreditur bila ia menjadikan dirinya tidak mampu untuk menyerahkan barang itu atau tidak merawatnya dengan sebaik-baiknya untuk menyelamatkannya”*

Pasal 1239 KUHPer

*“Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, **wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya.**”*

Pasal 1243 KUHPer

*“**Pergantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.**”*

Hal tersebut juga diatur dalam **Pasal 1250 KUHPer** yang menyatakan sebagai berikut:



"Dalam perikatan yang hanya berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena keterlambatan pelaksanaannya, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang tanpa mengurangi berlakunya peraturan undang-undang khusus. Penggantian biaya, kerugian dan bunga itu wajib dibayar, tanpa perlu dibuktikan adanya suatu kerugian oleh kreditur. Penggantian biaya, kerugian dan bunga itu baru wajib dibayar sejak diminta di muka Pengadilan, kecuali bila undang-undang menetapkan bahwa hal itu berlaku demi hukum."

92. Pada prinsipnya, perlu Tergugat I sampaikan agar dapat dimengerti oleh Penggugat, jika merujuk kepada jenis Bunga yang diatur oleh Undang-Undang, apabila bunga dibebankan merupakan jenis **Bunga Moratoir**, maka pembebanan bunga tidak boleh melebihi 6% (enam persen) per tahun yang telah ditentukan undang-undang sebagaimana diatur berdasarkan **Staatsblad (Het Staatsblad van Nederlandsch-Indie atau disebut Het Staatsblad van Indonesie)/Lembaran Negara 1848 No. 22**, dan **Pasal 1250 KUHPer** dan baru wajib dibayarkan sejak diminta di muka Pengadilan sebagaimana Tergugat I kutip berikut ini:

Staatsblad Tahun 1848 No. 22 :

"Bunga moratoir sebesar 6% setahun."

Pasal 1250 KUHPer

"Dalam perikatan yang hanya berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena keterlambatan pelaksanaannya, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang tanpa mengurangi berlakunya peraturan undang-undang khusus. Penggantian biaya, kerugian dan bunga itu wajib dibayar, tanpa perlu dibuktikan adanya suatu kerugian oleh kreditur. Penggantian biaya, kerugian dan bunga itu baru wajib dibayar sejak diminta di muka Pengadilan, kecuali bila undang-undang menetapkan bahwa hal itu berlaku demi hukum."

93. Namun, jika pengenaan bunga yang dibebankan adalah jenis **BUNGA KONVENSIONAL**, yaitu bunga yang disepakati oleh para pihak dalam suatu perjanjian, maka hal tersebut menjadi **SAH SECARA HUKUM SEPANJANG DISEPAKATI SECARA TERTULIS OLEH PARA PIHAK**. Hal tersebut didasarkan pada ketentuan **Pasal 1767 KUHPer**, yang menyatakan sebagai berikut:



“Ada bunga menurut penetapan undang-undang, ada pula yang ditetapkan dalam perjanjian. Bunga menurut undang-undang ialah bunga yang ditentukan oleh undang-undang. Bunga yang ditetapkan dalam perjanjian boleh melampaui bunga menurut undang-undang dalam segala hal yang tidak dilarang undang-undang. Besarnya bunga yang ditetapkan dalam perjanjian harus dinyatakan secara tertulis.”

94. Oleh karena itu, atas dasar perbuatan Penggugat telah ingkar janji (wanprestasi) maka Tergugat I berhak menuntut bunga dan denda dikarenakan pembayaran tersebut adalah kewajiban yang harus dibayarkan oleh Penggugat sebagaimana telah disepakati tertuang dalam bentuk perjanjian secara tertulis. **Sehingga dalil Penggugat sebagaimana disampaikan pada Posita butir 7 halaman 5 mengenai bunga yang sangat amat memberatkan dan di luar kewajaran adalah tidak berdasar. Hal tersebut dikarenakan perhitungan bunga dan denda dari Tergugat I masih dalam perhitungan yang wajar sesuai kesepakatan Penggugat dan Tergugat I yang dituangkan dalam Perjanjian.**
95. Selanjutnya, dalam Posita 5 Gugatan *a quo* Penggugat menganggap *“bahwa pembuatan APHT 127/2018 adalah dilakukan Tergugat I untuk kepentingan Tergugat I”*. Terhadap dalil tersebut merupakan **pernyataan yang sangat tidak berdasarkan fakta-fakta yang sesungguhnya. Penggugat dalam hal ini berusaha memanipulasi fakta yang sebenarnya, oleh karena perlu dipahami bahwa melalui SKMHT 31/2018 Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk membebaskan Hak Tanggungan peringkat pertama untuk menjamin pelunasan hutang Penggugat.** Sehingga, APHT 127/2018 bukan semata-mata untuk kepentingan Tergugat I melainkan atas kesepakatan sebagaimana Perjanjian Hutang Piutang yang telah dinotarikan dengan APH 30/2018;
96. Justru berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang dan APH 30/2018 seharusnya Penggugat melunasi kewajibannya sebesar Rp8.621.312.000 (delapan miliar enam ratus dua puluh satu juta tiga ratus dua belas ribu rupiah) tanggal 31 Juli 2019. Namun demikian, Penggugat gagal memenuhi prestasinya tersebut;
97. Hal tersebut didukung dengan pernyataan Penggugat dalam Posita 6 dan 7 Gugatan *a quo* yang pada intinya menyatakan pasca 4 bulan dari APH 30/2018, SKMHT 31/2018 dan APHT 127/2018, atas inisiatif Penggugat



dibuat Addendum 29/2019 dan SKMHT 31/2019. Secara jelas bahwa Penggugat mengakui telah gagal bayar sehingga dilakukan pembaharuan Perjanjian dan memperhitungkan kembali kewajiban atas hutang pokok, bunga dan denda keterlambatan. Oleh karenanya, dilanjutkan dengan pembuatan APHT 11/2019 dengan nilai tanggungan peringkat kedua sebesar Rp30.000.000.000 (tiga puluh miliar rupiah);

98. Perlu dicatat bahwa terhadap kewajiban pembayaran tersebut, **PENGGUGAT SAMA SEKALI BELUM PERNAH MELAKUKAN PEMBAYARAN KEPADA TERGUGAT I SEJAK DITANDATANGANNYA PERJANJIAN HUTANG PIUTANG.** Selanjutnya Penggugat juga belum pernah melakukan pembayaran kepada notaris terhadap biaya jasa dan administrasi pembuatan Perjanjian dan Akta. Hal tersebut menunjukkan Penggugat sejak awal tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan ini secara baik.
99. Selain itu, dari sisi bisnis Tergugat I telah mengalami kerugian baik yang bersifat nyata (*actual loss*) dan potensi (*potential loss*) karena sejak penandatanganan Perjanjian Hutang Piutang beserta perjanjian turunan lainnya, sampai dengan saat ini Tergugat I sama sekali belum menerima pembayaran dari Penggugat. Sedangkan dalam dunia bisnis uang tersebut seharusnya sudah dapat Tergugat I gunakan untuk dapat diinvestasikan menjadi nilai keuntungan, namun Tergugat I kehilangan kesempatan tersebut akibat dari gagalnya Penggugat memenuhi pelaksanaan prestasi tersebut.
100. Dalam proses mediasi pun Tergugat I telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya dengan keringanan pemberian discount dan termin pembayaran. Namun Penggugat tetap tidak menyambut itikad baik Tergugat I.

H. FORMULASI DAN KETENTUAN APHT 11/2019 TIDAK MELEWATI BATAS WAKTU SEHINGGA SAH DAN BERKESESUAIAN TERHADAP UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

101. Terhadap jangka waktu dari dibuatnya SKMHT 31/2019 ke APHT 11/2019 yang menurut Penggugat telah melewati batas waktu yang ditentukan adalah pernyataan yang tidak berdasar dan secara tegas Tergugat I menolak dalil Penggugat tersebut di atas. Penggugat hanya berupaya



mencari-cari kesalahan Tergugat I tanpa disertai landasan hukum yang cukup berhubungan dengan dalil gugatan Penggugat;

102. Faktanya, 30 hari kalender setelah dibuatnya SKMHT 31/2019 tanggal 24 Mei 2019 jatuh pada 23 Juni 2019 yang mana bertepatan pada hari Minggu atau hari libur. Sehingga Tergugat I belum dapat dikatakan terlambat, mengingat pada pelaksanaannya Notaris dan PPAT juga merupakan bagian dari Administrasi Pemerintahan, maka pemberian layanan pemerintahan ataupun layanan publik tidak dapat melaksanakan pelayanan administrasi dan/atau pengurusan atas penerbitan dokumen-dokumen tersebut;

Selain itu, jika merujuk pada UU HT terdapat ketentuan jangka waktu yang sesungguhnya diatur dengan kriteria berdasarkan pasal 15 ayat (3) dan (4) sebagaimana Tergugat I kutip berikut ini:

Pasal 15

- (3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan;
- (4) Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan

103. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut di atas, maka Tergugat I merujuk pada Lembar Penjelasan pada Undang-Undang Hak Tanggungan yang secara tegas menjelaskan pada bagian **Umum halaman 16 alinea keenam (6)** menegaskan pada intinya sebagai berikut:

*"Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, **dalam Undang-Undang ini ditentukan**, bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan **jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.***

Berdasarkan rujukan penjelasan tersebut, dapat dicermati bahwa sesungguhnya undang-undang tersebut mengatur bahwa kata kunci **apabila hari tersebut jatuh pada hari libur, maka diberikan pada tanggal hari kerja berikutnya.** Hal tersebut telah cukup terang dan jelas



bahwa mengingat 23 JUNI 2019 adalah JATUH PADA HARI MINGGU, MAKA BATAS KEBERLAKUAN PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN JATUH PADA TANGGAL 24 JUNI 2019 YAITU PADA HARI SENIN. Sehingga, berdasarkan pertimbangan tersebut, pembuatan APHT 11/2019 masih memenuhi jangka waktu pembuatan dari SKMHT 31/2019.

104. Dengan demikian, HAL INI TELAH SANGAT MENEGASKAN BAHWA PEMBUATAN PERJANJIAN HUTANG PIUTANG DAN PERJANJIAN TURUNAN LAINNYA TELAH MEMENUHI UNSUR-UNSUR MEMBUAT SUATU PERIKATAN, KESEPAKATAN DAN PERJANJIAN. SEHINGGA KLAIM YANG DIDALILKAN Penggugat BAHWA PERPANJANGAN WAKTU PERJANJIAN HUTANG PIUTANG JO. SKMHT 31/2018 MELALUI ADDENDUM 29/2019 JO. SKMHT 31/2019 DAN DILANJUTKAN PEMBUATAN APHT 11/2019 TELAH MENGANDUNG CACAT HUKUM SANGATLAH TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM (*RECHTELIJKE GROUND*) DAN DASAR FAKTA (*FEITELIJKE GROUND*) YANG JELAS;

I. PELAKSANAAN PROSES LELANG HAK TANGGUNGAN TELAH MEMENUHI KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU SEHINGGA TERGUGAT I MEMILIKI HAK UNTUK MENGEKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN A QUO

105. Penggugat dalam gugatannya pada butir 8 posisinya mendalilkan sebagai berikut:

"...tanggal 19 Desember 2022 ternyata pihak Penggugat dan pihak Turut Tergugat I (ic PT Balai Lelang Indonesia) telah menerbitkan Pengumuman Lelang Pertama dalam bentuk selebaran yang terkait dengan upaya lelang atas objek Sertipikat milik pihak Penggugat di tempat pihak Turut Tergugat II (ic. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V) yang diikuti dengan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 13 Januari 2023.

...Lelang Hak Tanggungan pada tanggal 17 Januari 2023 tersebut di atas, sejatinya telah melanggar ketentuan Pasal 4 Akta Pengakuan Hutang tanggal 31 Oktober 2018 No. 30 yang secara tegas dan jelas telah mengatur hak Penggugat sebagai Kreditur yakni untuk mengajukan sita jaminan atas objek jaminan, bukan untuk melakukan lelang terhadap objek jaminan."



106. Terhadap dalil Penggugat tersebut adalah sangat tidak berdasar. Penggugat hanya merujuk pada APH 31/2018 sedangkan terhadap APH 31/2018 tersebut telah ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT 127/2018 dan Penggugat juga sama sekali tidak merujuk pada adanya perubahan melalui Addendum 29/2019 yang mana telah diatur terkait pembebanan jaminan 3 SHGB akan ditingkatkan nilai Hak Tanggungannya menjadi Rp30.000.000.000 (tiga puluh miliar rupiah) yang sebelumnya telah ditetapkan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama berdasarkan SHT No. 0596/2018;
107. Selain itu, sebuah kekeliruan berpikir dari Penggugat yang mendalilkan bahwa “seharusnya Tergugat I melakukan sita jaminan bukan lelang objek jaminan.” Sebagaimana telah Tergugat I sampaikan pada sub bab sebelumnya, bahwa upaya lelang yang dilakukan **karena Tergugat I merupakan pemegang jaminan Hak Tanggungan atas objek SHGB No. 7460/Pejagalan; SHGB No. 7264/Pejagalan; SHGB No. 7455/Pejagalan.** Sehingga dalil Penggugat tersebut adalah keliru, mengada-ngada dan tidak bekesesuaian dengan Perjanjian pembaharuannya sampai adanya APHT 11/2019 dan terbitnya SHT 03538/2019. Oleh karenanya, dalil tersebut haruslah dinyatakan ditolak dan dikesampingkan;
108. Perlu diperhatikan bahwa Tergugat I telah beritikad baik untuk mengadakan pertemuan dan serangkaian korespondensi dengan Penggugat untuk mencapai *win-win solution* melalui Surat Somasi I, Surat Somasi II, Surat Somasi III dan Surat Tanggapan yang telah dikirimkan Tergugat I kepada Penggugat untuk memperingati Penggugat atas perbuatan cidera janji/wanprestasi. Namun, pertemuan dan komunikasi yang terjalin sama sekali tidak menunjukkan realisasi pembayaran dari Penggugat. Oleh karenanya, Tergugat I mempunyai hak untuk melaksanakan Lelang terhadap objek jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Kedua;
109. Berdasarkan Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (3) dan (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU HT”) sebagai berikut:
- Pasal 6*
- Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut**



Pasal 20

- (1);
- (2);
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan
- (4) ...;
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Berdasarkan hal tersebut, Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual dan/atau melelang aset jaminan tanpa memerlukan persetujuan dari Penggugat;

110. Selain dasar Pasal 6 UUHT tersebut di atas, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I telah berdasarkan kuasa mutlak yang diberikan oleh Penggugat selaku pemberi jaminan yang tertuang dalam Pasal 2 APHT 11/2019 yang dibuat di hadapan Tergugat III yang berbunyi sebagai berikut:

*"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk **TANPA PERSETUJUAN TERLEBIH DAHULU DARI PIHAK PERTAMA:***

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik
- b. seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- c. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- d. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- e. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;



- f. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan
- g. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa.”

111. Selanjutnya, merujuk pada penjelasan Pasal 14 UUHT, mencantumkan irah-irah “**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**” dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan **ADANYA KETENTUAN EKSEKUTORIAL** pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila Penggugat kembali cidera janji, dapat dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan **PARATE EXECUTIE** sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;

112. **Parate executie** berarti **Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang Debitur dalam hal Debitur cidera janji**. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

(Sumber Buku: Prof. DR. ST. Remy Sjahdeini, S.H. “Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)”. Bandung : Penerbit Alumni, 1999, halaman 46).

113. Lagipula, Tergugat I dalam melakukan upaya lelang sama sekali tidak mencederai hak-hak dari Penggugat karena dalam melaksanakan lelang **telah memperhatikan prosedur dan syarat-syarat pengajuan lelang sebagaimana ditetapkan dalam PMK No. 213/PMK.06/2020**;

114. Perlu Tergugat I jelaskan secara sederhana dan agar dapat dipahami oleh Penggugat bahwa Tergugat I telah memberikan dokumen secara lengkap guna memenuhi persyaratan lelang kepada Turut Tergugat II sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2) PMK Nomor 213/OMK.06/2020 dan Terbanding I telah mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Terbanding II.

Pasal 10 (2) PMK No. 213/PMK.06/2020

..



(2) Penyelenggaraan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan penjual.

115. Setelah dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka sesuai dengan Pasal 11 PMK Nomor 213/OMK.06/2020 yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 11

Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.

116. Selanjutnya, setelah persyaratan lelang sudah lengkap, Turut Tergugat II telah menetapkan pelaksanaan lelang yang ditandai dengan dikeluarkannya **Surat S-3773/KNL.0705/2022 tanggal 16 Desember 2022 Perihal: Penetapan Hari/Tanggal Lelang Sdr. Rudi Setiawan (Deb: PT Meiwa Metal Sentosa, No. Surat: 001/RSE/IX/2022)**. Maka setelah dikeluarkannya surat pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat II, Tergugat I segera memberitahukan pelaksanaan lelang kepada Penggugat dengan dikirimnya **Surat No. 2163/HADS/DR/XII/2022/01 tanggal 20 Desember 2022 Perihal: Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi kepada Penggugat;**

117. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas bahwa Tergugat I telah memberitahukan pelaksanaan lelang melalui surat yang dikirimkan kepada Penggugat, serta telah diumumkan melalui website dan selebaran sesuai dengan Pasal 54 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 54 (1)

- (1) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (1) paling sedikit memuat informasi:
- Identitas penjual;
 - Hari, tanggal, waktu dan tempat lelang dilaksanakan;
 - Jenis dan jumlah barang;
 - Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
 - Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;



- f. Waktu dan tempat aanwijzing, dalam hal penjual melakukan aanwijzing;
 - g. Jaminan penawaran lelang yang meliputi besaran, jangka waktu, caara dan tempat penyetoran;
 - h. Nilai limit, kecuali lelang Noneksekusi sukarela untuk barang bergerak;
 - i. Cara penawaran lelang;
 - j. Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli;
 - k. Alamat domain KPKNL atau balai lelang yang melaksanakan Lelang melalui aplikasi lelang, atau alamat surat elektronik (email) KPKNL atau Pejabat Lelang kelas II atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik (email); dan
 - l. Syarat tambahan, dalam hal Penjual mengajukan
- (2) Dalam hal Pengumuman Lelang dilakukan melalui surat kabar harian dan berdasarkan pertimbangan tertentu Penjual yang dicantumkan dalam permohonan lelang, pengumuman Lelang memuat paling sedikit informasi:
- a. Identitas Penjual;
 - b. Barang yang akan dilelang;
 - c. Tempat dan waktu pelaksanaan lelang;
 - d. Besaran jaminan penawaran lelang dan nilai limit, untuk lelang yang mensyaratkan jaminan penawaran lelang dan menggunakan Nilai limit; dan
 - e. Informasi mengenai adanya pengumuman yang lebih rinci yang ditayangkan pada situs web sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e paling sedikit memuat informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

118. Berdasarkan uraian tersebut, Tergugat I telah melaksanakan upaya lelang Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan dan hukum yang berlaku. Sehingga, dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah sangat tidak mendasar dan tidak mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maka sudah seharusnya Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* **MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN Penggugat UNTUK SELURUHNYA.**

J. Penggugat TIDAK MENGURAIKAN DAN TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN TERPENUHINYA SELURUH UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM



DAN SEBALIKNYA JSTRU PENGUGAT YANG TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI

119. Tergugat I dengan ini menolak secara tegas terhadap dalil Penggugat dalam Gugatannya pada butir 16 halaman 7, yang pada pokoknya mendalihkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

120. Pada Pasal 1365 KUH Perdata, diatur bahwa:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Berdasarkan pasal di atas, maka unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu:

- Adanya perbuatan yang melawan hukum;
- Adanya kesalahan;
- Adanya kerugian;
- Adanya hubungan kausal antara kerugian dengan perbuatan

121. Munir Fuady, SH, MH, LL.M dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum”, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, 2002, halaman 167, menyatakan:

“Seperti telah dijelaskan bahwa agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dapat dikenakan Pasal 1365 KUH Pdt, maka unsur-unsur dari pasal 1365 tersebut haruslah terpenuhi seluruhnya. Jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh pihak penggugat, maka oleh hukum dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum tersebut.”

122. Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, suatu Gugatan perbuatan melawan hukum hanya dapat dikabulkan oleh **Pengadilan jika Penggugat mampu membuktikan adanya SEMUA unsur berikut ini:**

A. Unsur adanya perbuatan yang melawan hukum

Apabila unsur perbuatan melawan hukum yang didalihkan oleh Penggugat dalam Gugatannya adalah tindakan Tergugat I yang menahan 3 SHGB dan melakukan upaya Lelang Hak Tanggungan, sebagaimana didalihkan Penggugat dalam posita gugatan *a quo* poin 8 dan 12 halaman 6.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya mengenai **FAKTA-FAKTA** yang sebenarnya terjadi, Penggugat telah terbukti telah menjaminkan 3 SHGB tersebut kepada Tergugat I sebagai jaminan pelaksanaan pembayaran utang kepada Tergugat I. Bahwa seluruh proses upaya



Lelang Hak Tanggungan telah melalui **PEMERIKSAAN ADMINISTRATIF** dan **YURIDIS** oleh para pejabat yang berwenang, sehingga proses yang dilakukan Tergugat I untuk Lelang Hak Tanggungan dilakukan secara terang benderang dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. **MAKA JELAS TERBUKTI BAHWA UNSUR ADANYA PERBUATAN YANG MELAWAN HUKUM TIDAK TERBUKTI.**

B. Unsur Kesalahan

Unsur kesalahan dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kurang hati-hatian atau kealpaan. Penggugat mendalilkan pada posita gugatannya butir 7 bahwa APHT 11/2019 telah mengandung cacat hukum dengan pertimbangan perhitungan bunga yang di luar kewajaran dan jangka waktu dibuatnya APHT 11/2019 melebihi batas waktu yang diatur dalam SKMHT 30/2019.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat I tidak memahami dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I melakukan kesalahan sehingga memenuhi unsur perbuatan melawan hukum. Hal tersebut karena seluruh tindakan yang Tergugat I lakukan dalam mengembalikan haknya sebagai kreditur merupakan hasil dari negosiasi dan kesepakatan kedua pihak. Penyusunan Perjanjian Hutang Piutang dan perjanjian turunan lainnya dilakukan **BUKAN SEMATA-MATA KEPUTUSAN Tergugat I SECARA SEPIHAK NAMUN ATAS DASAR KESEPAKATAN.** Kemudian, pembuatan APHT 11/2019 masih memenuhi batas waktu yang diatur dalam SKMHT 30/2019. Selain itu, upaya Tergugat I melakukan proses Lelang Hak Tanggungan pun **SAMA SEKALI TIDAK MELANGGAR KETENTUAN YANG BERLAKU** melainkan hal tersebut merupakan pelaksanaan hak Tergugat I sebagai pemegang jaminan Hak Tanggungan yang telah dirugikan kepentingannya oleh Penggugat. Maka, jelas bahwa **TIDAK TERBUKTI TERGUGAT I TELAH MEMENUHI UNSUR KESALAHAN** dalam proses penyusunan Perjanjian Hutang Piutang dan perjanjian turunan lainnya serta pelaksanaan proses Lelang Hak Tanggungan ini

C. Unsur Kerugian

Dalam Gugatannya pada butir 12 halaman 6, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I mengakibatkan kerugian kepada Penggugat atas



disanderanya sertifikat milik Penggugat. Perlu dipahami bahwa Penggugat yang telah sejak awal menjaminkan 3 SHGB tersebut sebagai jaminan pembayaran utang yang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan kepada Tergugat I. Oleh karena itu, jelas tidak ada kerugian yang timbul bagi Penggugat.

Sehingga patut dipertanyakan bagaimana mungkin Penggugat menyalahkan Tergugat I yang menguasai 3 SHGB yang telah dijaminkan melalui Hak Tanggungan. Pada kenyataannya justru perbuatan Penggugat yang telah merugikan Tergugat I. Ditambah lagi, Penggugat juga tidak dapat mempertanggungjawabkan uang yang telah dipinjam kepada Tergugat I **KARENA PADA FAKTANYA UANG SEBESAR RP2.171.600.000 (DUA MILIAR SERATUS TUJUH PULUH SATU JUTA ENAM RATUS RIBU RUPIAH) UNTUK MODAL KERJA PENGGUGAT JSTRU TIDAK DIKELOLA UNTUK MENJALANKAN KEMBALI BISNIS Penggugat**. Maka, Tergugat I tidak menemukan adanya unsur kerugian yang diakibatkan oleh Tergugat I dan oleh karenanya **UNSUR KERUGIAN TIDAK TERPENUHI**.

D. Unsur adanya kausalitas antara kerugian dengan perbuatan yang melawan hukum

Karena terbukti bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum maupun kesalahan apapun terhadap Penggugat, maka otomatis walaupun Penggugat mampu membuktikan adanya unsur kerugian, *quad non*, maka unsur kausalitas tidak akan dapat dibuktikan oleh Penggugat.

123. Dalam perjalanannya, justru Penggugat sejak awal tidak melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I sesuai dengan Perjanjian Hutang Piutang yang telah dilanjutkan dengan pembuatan APH 30/2018 di mana saat itu kewajiban Penggugat yang harus diselesaikan pada 19 Februari 2023 sebesar Rp7.616.000.000 (tujuh miliar enam ratus enam belas juta rupiah) dengan komposisi hutang sebagai berikut:

Hutang Pokok	:	Rp6.800.000.000 (enam miliar delapan ratus juta rupiah)
Denda	:	Rp816.000.000 (delapan ratus enam belas juta rupiah)

124. Pada faktanya, Penggugat gagal memenuhi kewajiban tersebut sehingga dilakukan pembaharuan perjanjian melalui Addendum 29/2019 di mana



kewajiban pembayaran Penggugat saat itu adalah sebesar Rp8.621.312.000 (delapan miliar enam ratus dua puluh satu juta tiga ratus dua belas ribu rupiah) dengan tanggal jatuh tempo pada 31 Juli 2019 dan komposisi hutang sebagai berikut:

Hutang Pokok	:	Rp7.616.000.000 (tujuh miliar enam ratus enam belas juta rupiah)
Denda (3% dari kewajiban pokok perbulan sebagaimana ketentuan Pasal 3)	:	Rp1.005.312.000 (satu miliar lima juta tiga ratus dua belas ribu rupiah)

Namun, sampai dengan tanggal jatuh tempo, Penggugat tetap gagal memenuhi kewajibannya. Maka, atas dasar Pasal 4 Addendum 29/2019 telah diatur pembebanan penalty atas keterlambatan sebesar 2% (dua per mil) dari hari kalender.

- 125.** Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, Surat Peringatan III, akan tetapi Penggugat tetap tidak menunjukkan itikad baiknya untuk melaksanakan pembayaran sesuai dengan baik Perjanjian Hutang Piutang, APH 30/2018 dan Addendum 29/2019. Hal tersebut secara nyata merupakan perbuatan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 8.1 Addendum 29/2019 yang berbunyi:

"Segala dan setiap tindakan Pihak Pertama yang melanggar ketentuan dan syarat Addendum Perjanjian ini merupakan wanprestasi. Keadaan wanprestasi ini berlaku secara otomatis, tanpa diperlukan adanya pemberitahuan, pernyataan, permintaan maupun peringatan terlebih dahulu dari Pihak Kedua"

- 126.** Tindakan Penggugat di atas merupakan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 8.1 Addendum 29/2019 dan sejalan dengan ketentuan Pasal 1328 KUHPer yang berbunyi:

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

- 127.** Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka dapat disimpulkan secara terang dan jelas bahwa Tindakan Penggugat yang telah lalai dan gagal melaksanakan kewajiban pembayaran utang dalam jumlah dan waktu yang telah disepakati dalam Perjanjian Hutang Piutang, APH 30/2018 dan Addendum 29/2019 merupakan perbuatan wanprestasi. Sehingga, sudah



sepatutnya Penggugat dapat memenuhi kewajiban pembayarannya terlebih dahulu atas hutang pokok, bunga dan denda per tanggal 15 Februari 2022 sebesar **Rp23.449.968.640,- (Dua puluh tiga miliar empat ratus empat puluh Sembilan juta Sembilan ratus enam puluh delapan ribu enam ratus empat puluh rupiah)**, bukan justru mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat I yang jelas tidak dapat dibuktikan dalil-dalilnya.

128. Mengingat bahwa seluruh unsur dari Pasal 1365 KUHPerdata di atas ternyata tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, justru Penggugat yang sejak awal telah melakukan perbuatan wanprestasi, maka Gugatan *a quo* yang diajukan Penggugat merupakan Gugatan yang tidak berdasar dan keliru. Dengan demikian, Tergugat I dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk **MENOLAK SELURUH GUGATAN PENGGUGAT.**

K. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM DALAM MEMINTA SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG), BAHKAN TERKESAN MEMANFAATKAN GUNA MERAIH KEUNTUNGAN PRIBADI PENGGUGAT.

129. Tergugat I dengan ini menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita butir 8 halaman 6, Posita 24 halaman 7, dan Petitum 9 halaman 8, yang pada intinya *"meminta diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap Sertifikat-Sertifikat milik Penggugat."* Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat agar hal ini tidak dikabulkan dengan alasan permohonan tersebut melanggar ketentuan Pasal 227 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglement ("HIR")*. Dasar hukum permohonan sita jaminan adalah ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR yang menyatakan:

"Jika ada sangka yang beralasan bahwa seseorang yang berhutang sebelum dijatuhkannya keputusan kepadanya, atau sedang keputusan yang dijatuhkan kepadanya, belum dapat dijalankan, berusaha akan menggelapkan atau mengangkut barangnya, baik yang tidak tetap, baik yang tetap, dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih utang, maka ketua, atas surat permintaan yang dimasukkan untuk itu, oleh orang yang berkepentingan, dapat memberi perintah supaya barang itu disita akan menjaga hak orang yang meminta itu dan kepadanya hendaklah diberitahukan, bahwa ia akan menghadap persidangan pertama yang akan datang dari pengadilan negeri untuk memajukan tuntutan dan meneguhkannya."



Namun dalam perkara *a quo*, Penggugat sama sekali tidak dapat membuktikan adanya dugaan menggelapkan obyek yang akan diletakkan sebagai sita jaminan;

130. Terdapat doktrin dari ahli hukum Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oerip Kartawinata, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Cetakan kedelapan, Penerbit CV Mandar Madju, Bandung, 1997, halaman 100, yang menyatakan bahwa penerapan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

“Pasal 227 ayat (1):

- a. **Harus adanya sangkaan yang beralasan bahwa seseorang yang berutang sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya;**
- b. **Barang yang disita itu merupakan barang kepunyaan orang yang terkena sita, artinya bukan milik Penggugat;**
- c. *Permohonan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan;*
- d. *Permohonan diajukan secara tertulis;*
- e. *Sita Jaminan dapat diletakkan baik terhadap barang yang bergerak maupun tidak bergerak.”*

131. Selanjutnya terdapat pendapat lain yang menambahkan persyaratan tersebut di atas, yaitu ahli hukum **Yahya Harahap, S.H.** dalam bukunya yang berjudul **Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan, Conservatoir Beslag**, Penerbit Pustaka, Bandung, 1990, halaman 36, yang menyatakan bahwa batas minimal suatu keadaan yang dianggap bernilai untuk mengesahkan suatu persangkaan adalah:

- a. Adanya fakta yang mendukung persangkaan;
- b. Atau sekurang-kurangnya ada petunjuk-petunjuk yang membenarkan persangkaan;
- c. Fakta-fakta atau petunjuk-petunjuk tersebut harus masuk akal.

132. Lebih lanjut, dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya No. 597 K/Sip/1983 tertanggal 8 Mei 1984, telah secara tegas menyatakan bahwa *conservatoir beslag* yang dikabulkan bukan didasarkan pada alasan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR secara parsial, hal tersebut adalah sesuatu yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum. **Bahwa berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR**



penetapan sita jaminan harus memenuhi alasan-alasan yang bersifat kumulatif dan tidak terpisahkan antara satu dengan lainnya yang harus dipenuhi dalam pengajuan permohonan sita jaminan. oleh

karena itu, Hakim wajib untuk mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut dalam menetapkan serta meletakkan sita jaminan:

- a. sengketa dimaksud adalah sengketa utang piutang;
- b. adanya persangkaan bahwa Tergugat akan menggelapkan barang-barang atau harta kekayaannya dengan maksud untuk menjauhkan barang-barang atau harta kekayaannya dari kepentingan Penggugat; dan
- c. perbuatan dalam huruf (ii) tersebut di atas dilakukan oleh Tergugat sebelum putusan perkara a-quo mempunyai kekuatan hukum tetap/ pasti (*inkracht van gewijsde*);

133. Selain adanya dugaan yang beralasan tersebut, sita jaminan hanya dapat dilakukan apabila memenuhi kriteria yang telah diatur dalam Surat Edaran MA RI ("**SEMA**") No. 05 tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1975 perihal sita jaminan yang berbunyi:

- a. *Agar para Hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 HIR/261 RBg.);*
- b. ...
- c. *... sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon"*

134. Berdasarkan hal tersebut, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk mencermati syarat-syarat peletakan *conservatoir beslag* dan *revindicatoir beslag* berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata serta doktrin hukum yang berlaku, yaitu: (i) Ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR; (ii) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia; (iii) dan Doktrin Hukum Mengenai Sita Jaminan, karena dalam hal ini Penggugat sama sekali tidak mengalami kerugian apapun. Selain itu, merupakan kekeliruan yang sangat abstrak apabila Penggugat juga mengajukan sita jaminan terhadap Sertifikat yang merupakan milik Penggugat sendiri;



135. Dengan demikian, maka telah secara terang dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh dalil Penggugat tidak memiliki **dasar hukum (*rechterlijke grond*)** dan **dasar fakta (*feitelijke grond*)** yang saling berkaitan antara satu dan lainnya, sehingga sudah sewajarnya bagi Majelis Hakim yang Terhormat untuk menolak gugatan Penggugat;
136. Selain itu, Penggugat secara jelas telah memaksakan dalil-dalil Penggugat untuk mengambil kesempatan guna menguntungkan diri Penggugat sendiri tanpa dasar hukum yang jelas dengan meminta Sita Jaminan, hal ini membuat terang bahwa Sita Jaminan yang diajukan Penggugat sama sekali tidak terbukti serta hanya untuk meraih keuntungan pribadi Penggugat, sehingga sudah selayaknya dan sepatutnya bagi Majelis Hakim yang Terhormat untuk **MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN Penggugat UNTUK SELURUHNYA**

L. PETITUM PENGGUGAT MENGENAI TUNTUTAN PERMINTAAN UANG PAKSA (DWANGSOM) HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA

137. Berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 1172 K/Pdt/2005 antara HM Nurdin melawan Yardi Ramli, menyatakan bahwa:

"Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

*Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, judex facti tidak salah menerapkan hukum/melanggar hukum yang berlaku, apalagi keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi. Namun tentang amar pembayaran uang denda sebesar Rp 100.000,- setiap hari bila Tergugat lalai menjalankan putusan tersebut harus diadakan, karena pada hakikatnya hukuman tersebut merupakan hukuman pembayaran uang paksa/dwangsom yang menurut Pasal 611 a ayat (1) kalimat terakhir B.Rv, lembaga uang paksa **tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan (misalnya dengan upaya paksa/eksekusi);"***

138. Permohonan dan dalil Penggugat sama sekali tidak dibenarkan untuk diajukan dalam perkara *a quo*. Hal tersebut **dikarenakan petitum Penggugat tidak sejalan dengan posita karena Penggugat sama sekali tidak menyebutkan satu poin pun terkait *dwangsom* dalam runtutan posita**. Selain itu, Tindakan Penggugat terbukti hanya



merupakan akal-akalan dan itikad buruk dari Penggugat yang hendak memaksakan keinginan dan kehendaknya sendiri dalam upaya memperkaya dirinya sendiri;

139. Berdasarkan fakta dan dasar hukum di atas, maka Tergugat I dengan ini memohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak seluruh gugatan yang diajukan oleh Penggugat karena sama sekali tidak berdasarkan hukum.

M. PETITUM PENGGUGAT MENGENAI PERMINTAAN GANTI RUGI PATUT UNTUK DITOLAK KARENA TIDAK BERDASAR

140. Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak permintaan mengenai kerugian materiil dan immateriil dari Penggugat karena permohonan tersebut sama sekali tidak berdasar;

141. Perlu disampaikan kembali kepada Penggugat, bahwa pada prinsipnya **penguasaan 3 (tiga) SHGB dan upaya melakukan lelang eksekusi hak tanggungan dari Tergugat I** merupakan hak mutlak Tergugat I sebagai pemegang jaminan hak tanggungan dan sama sekali tidak ada dalil Penggugat yang dapat menegaskan bahwa Tergugat telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, karena penolakan tersebut didasarkan dengan alasan yang sangat jelas sebagaimana telah diuraikan dalam Jawaban *a quo*. Bahwa justru Penggugat memiliki kewajiban yang belum diselesaikan, yakni **pembayaran Biaya Hutang Pokok, Bunga dan Denda yang perhitungannya per tanggal 15 Februari 2022 dari Tergugat I sebesar Rp23.449.968.640,- (Dua puluh tiga miliar empat ratus empat puluh Sembilan juta Sembilan ratus enam puluh delapan ribu enam ratus empat puluh rupiah);**

142. Terhadap tuntutan Penggugat atas kerugian Materiil sebesar Rp75.000.000.000 (tujuh puluh lima miliar rupiah) tidak didukung dengan penjelasan secara terperinci munculnya angka tersebut. Tuntutan Penggugat atas Kerugian Materiil **DIDASARKAN PADA PERHITUNGAN YANG HANYA BERSIFAT ASUMTIF, TIDAK BERDASAR, BELUM PASTI, DAN SANGAT TIDAK JELAS.** Sehingga, tidaklah tepat apabila Penggugat menuntut kerugian kepada Tergugat I atas dasar penguasaan 3 (tiga) SHGB dan upaya lelang eksekusi hak tanggungan di mana merupakan hak mutlak Tergugat I;

143. Berdasarkan pertimbangan dasar hukum dan fakta hukum di atas, Tergugat dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk **MENOLAK SELURUH TUNTUTAN KERUGIAN MATERIIL DAN**



IMMATERIIL yang diajukan dan didalilkan oleh Penggugat, karena tuntutan sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan hukum.

N. PETITUM Penggugat MENGENAI PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD) PATUT UNTUK DITOLAK KARENA TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU SERTA TIDAK BERALASAN HUKUM

144. Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak petitum Penggugat pada poin 11 halaman 8 Gugatan Penggugat, yang pada pokoknya memintakan kepada Majelis Hakim agar Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul *Verzet* atau *Banding*;

145. Tuntutan mengenai putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) dari Penggugat tersebut tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu:

a. Pasal 180 ayat (1) HIR menyatakan dengan tegas:

*"Biarpun orang membantah putusan hakim Pengadilan Negeri atau meminta apel, maka **Pengadilan Negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan dahulu tuntutan dahulu, lagi pula didalam perselisihan tentang hak milik.**"*

b. Butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorrad) dan Provisionil:

"Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

a) **Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik** atau surat tulisan tangan (*hadschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.

b);

c);

d);

e);



f) Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok Gugatan yang diajukan.”

c. **SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil:**

“Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan **dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) tersebut.**”

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus memenuhi setidaknya-tidaknya syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Didasarkan kepada bukti autentik; dan
- b. Didasarkan kepada putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

146. Pada kenyataannya, seluruh syarat-syarat di atas sama sekali tidak dipenuhi dalam perkara ini, karena:

- a. Permintaan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan oleh Penggugat sama sekali tidak didasarkan kepada bukti autentik. Bahkan Penggugat sama sekali tidak mampu mengajukan ataupun menunjukkan bukti apapun yang dapat mendukung dalil-dalilnya sendiri;
- b. Permintaan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan oleh Penggugat tidak didasarkan kepada putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap

147. Lebih lanjut, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil (SEMA 4/2001) menegaskan kembali mengenai keharusan untuk memberikan jaminan sebagaimana dalam butir 7 SEMA 3/2000, yang kami kutip sebagai berikut:

“Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:



*Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama **Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.**"*

148. Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menerbitkan peraturan pelaksana dari ketentuan HIR tersebut di atas, yakni SEMA 3/2000 dan SEMA 4/2001, karena meskipun putusan pengadilan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (Putusan Serta Merta/*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) tersebut diatur dalam peraturan perundang-undangan, namun apabila ditinjau dari aspek filosofis, sosiologis, maupun yuridis, akan berbenturan dengan berbagai aspek dan implikasi hukum, sebagaimana Tergugat I uraikan berikut ini:

1. Secara Filosofis

Putusan Serta Merta/*Uitvoerbaar Bij Voorraad* meskipun dapat dijalankan terlebih dahulu, maka akan bertentangan dan tidak sesuai dengan prinsip-prinsip hukum dan keadilan, karena terhadap putusan tersebut masih dapat dilakukan upaya hukum biasa maupun luar biasa. Bahwa M. Yahya Harahap, dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 898 menyatakan:

"Putusan pengadilan yang dapat dijalankan terlebih dahulu dengan demikian kurang memperhatikan nilai-nilai keadilan, oleh karena belum mempunyai kekuatan hukum tetap. Menurut M. Yahya Harahap."

Mengingat bahwa Putusan Serta Merta/*Uitvoerbaar Bij Voorraad* selalu dihadapkan dengan ketidakpastian karena potensial terhadap putusan tersebut dapat dibatalkan pada upaya hukum biasa maupun luar biasa maka siapa yang dapat bertanggung jawab (rehabilitasi) apabila dibatalkan pada upaya hukum selanjutnya untuk memulihkan kepada keadaan semula (*restorated to the original condition*), Tergugat I merasa bahwa Penggugat sendiri tidak memahami betul terkait penerapan putusan serta merta tersebut sehingga secara serampangan meminta kepada majelis hakim untuk dapat mengabulkan permintaan tersebut.

2. Secara sosiologis



Putusan Serta Merta/*Uitvoerbaar Bij Voorraad* menimbulkan permasalahan hukum dan kurangnya perlindungan hukum terhadap masyarakat.

3. Secara yuridis

Meskipun terdapat beberapa putusan yang mengabulkan putusan serta merta dan terdapat aturan hukum yang mengatur, namun hal tersebut akan menimbulkan masalah hukum di kemudian hari.

149. Dengan demikian, Tergugat I dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak permintaan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dari Penggugat.

PETITUM

Berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang telah Tergugat I uraikan di atas, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan seluruh Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, Tergugat I memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan jawaban sebagai berikut:

Jawaban Tergugat II dan Tergugat III

DALAM Konvensi:

DALAM EKSEPSI:

1. KOMPETENSI RELATIF

Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tidak Berwenang Secara Relatif Mengadili Perkara A Quo

- 1.1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara, padahal yang disengketakan oleh Penggugat adalah perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana yang



dituangkan dalam AKTA PERUBAHAN PERJANJIAN No: 29 tertanggal 24 Mei 2019 (Akta perubahan terakhir dari PERJANJIAN PENGAKUAN HUTANG No: 30, tertanggal 31 Oktober 2018 antara Penggugat dan Tergugat I) yang telah menegaskan tentang Penyelesaian Sengketa Domisili hukum yang dipilih adalah di **Pengadilan Negeri Jakarta Pusat**. Adapun pilihan hukum tersebut dituangkan dalam **Pasal 11.2** yang berbunyi: ***“Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak terjadinya perselisihan tersebut Pihak Pertama dan Pihak Kedua gagal untuk mencapai musyawarah mufakat, maka Para Pihak Sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat”***;

- 1.2. Bahwa berdasarkan domisili hukum yang dipilih tersebut, sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR yang mengatur tentang kewenangan pengadilan untuk mengadili suatu perkara adalah pengadilan negeri yang dipilih. Berdasarkan pada ketentuan dalam Pasal 118 HIR tersebut, agar gugatan tidak melanggar batas kompetensi relatif maka gugatan diajukan dan dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dipilih tersebut.

Pasal 118 HIR ayat (4) berbunyi:

“Jika dengan surat akte tempat diam telah dipilih, maka si penggugat, kalau mau, dapat memasukkan tuntutananya kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya tempat diam yang dipilih itu terletak”

- 1.3. Bahwa tentang ketentuan Pasal 118 HIR tersebut ditegaskan dalam **buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum (Buku II edisi 2007)** yang mensyaratkan tentang salah satu kewenangan Pengadilan Negeri untuk memeriksa gugatan yang daerah hukumnya:

- Jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka **gugatan ditujukan di tempat domisili yang dipilih itu**.

- 1.4. Bahwa dengan demikian, gugatan Penggugat bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 118 ayat (4) HIR, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak memiliki kewenangan secara relatif untuk mengadili gugatan Perkara *a quo*. Oleh karena itu, **Pengadilan Negeri Jakarta Utara harus menyatakan tidak berwenang secara relatif mengadili perkara *a quo***;



2. **GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*Obscurum Libellum*)**

2.1. Bahwa Gugatan Penggugat harus dinyatakan kabur, karena dalam perkara *a quo* terdapat ketidaksesuaian posisi para pihak yang digugat antara Surat Kuasa dan Surat Gugatan:

- Dalam Surat Kuasa yang diperoleh Penggugat posisi para pihak yang digugat adalah sebagai berikut:

- I. RUDI SETIAWAN sebagai Tergugat I
- II. NOTARIS & PPAT BUDIONO WIDJAJA, SH sebagai Tergugat II
- III. PPAT I NYOMAN RAKA, SH., MH sebagai Tergugat III
- IV. PPAT RACHMAT HIDAYAT, SH., M.Kn sebagai Tergugat IV
- V. PT BALAI LELANG INDONESIA sebagai Turut Tergugat I
- VI. KANTOR PELAYANANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA V sebagai Turut Tergugat II
- VII. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) JAKARTA UTARA sebagai Turut Tergugat III

VIII. PT Bank Commonwealth Indonesia sebagai Turut Tergugat IV

- Akan tetapi dalam Surat Gugatan yang diajukan Penggugat posisi para pihak yang digugat adalah sebagai berikut:

- I. RUDI SETIAWAN sebagai Tergugat I
- II. NOTARIS & PPAT BUDIONO WIDJAJA, SH sebagai Tergugat II
- III. PPAT RACHMAT HIDAYAT, SH., M.Kn sebagai Tergugat III
- IV. PT BALAI LELANG INDONESIA sebagai Tergugat IV
- V. PPAT I NYOMAN RAKA, SH., MH sebagai Turut Tergugat I
- VI. KANTOR PELAYANANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA V sebagai Turut Tergugat II
- VII. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) JAKARTA UTARA sebagai Turut Tergugat III

VIII. PT Bank Commonwealth Indonesia sebagai Turut Tergugat IV

2.2. Bahwa selain adanya ketidaksesuaian posisi para pihak sebagaimana tersebut diatas, ternyata Penggugat juga membuat Gugatan kabur dan tidak jelas karena dalam perkara *a quo* pihak Tergugat lebih dari 1 (satu) pihak (total ada 8 pihak yang digugat), maka Penggugat dalam gugatannya harus menyebutkan kedudukan para Tergugat dan para Turut Tergugat harus secara terang dan jelas. Apakah ditujukan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III,



Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III atau Turut Tergugat IV;

- 2.3. Bahwa Walaupun Penggugat telah mengajukan Revisi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara *a quo* tertanggal 6 November 2023, tetapi Penggugat masih saja membuat Gugatan asal-asalan dan cenderung tidak bisa membedakan kedudukan para pihak terutama dalam menyebutkan pihak Tergugat yang kabur dan tidak jelas, sebagai berikut:

Pada halaman 5 Nomor 7 poin ke 1, Alinea ke-1, tertulis :

"Nilai kewajiban Penggugat sebagai Kreditur pada AKTA PENGAKUAN HUTANG asal No. 30,- tanggal 30 Oktober 2018 telah diubah dengan penambahan Bunga dan Denda yang tidak dapat dibayar oleh Penggugat, sehingga seolah-olah Tergugat telah melakukan pembiaran yang melanggar Etika Kepatutan untuk menarik keuntungan + Denda kepada Perusahaan Penggugat yang sudah nyata-nyata diketahui mengalami keadaan Kredit Macet sejak awal dan dengan demikian pihak Tergugat secara tegas dan nyata telah menari-nari di atas penderitaan orang lain."

Yang dimaksudkan sebagai Tergugat oleh Penggugat tidak jelas dan kabur, apakah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, atau Tergugat IV?

- 2.4. Bahwa selain penyebutan Tergugat sebagaimana tersebut diatas, Penggugat juga melakukan hal yang sama dalam surat gugatannya tertanggal 02 Juni 2023 pada halaman 6 poin 10 dan poin 12, serta halaman 7 poin 14 dan point 15. Siapakah yang dimaksud oleh Penggugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan oleh karenanya dituntut untuk membayar kerugian pada Penggugat, apakah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, atau Tergugat IV? Posita Penggugat sebagaimana tersebut diatas membuat Perkara *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas;
- 2.5. Bahwa hal yang sama terjadi kembali pada halaman 6 Poin 8 alinea 2 dari Surat Gugatan Penggugat tertanggal 02 Juni 2023 yang menyebutkan: *"Bahwa upaya pihak Penggugat untuk melaksanakan kegiatan Lelang Hak Tanggungan pada tanggal 17 Januari 2023 tersebut diatas, sejatinya telah melanggar ketentuan Pasal 4 AKTA PENGAKUAN HUTANG tanggal 31 Oktober 2018 No 30, yang secara tegas dan jelas telah mengatur Hak Penggugat sebagai Pihak*



Kreditur yakni untuk mengajukan Sita Jaminan atas Objek Jaminan, dan Bukan untuk melakukan Lelang terhadap objek jaminan”;

Uraian Penggugat sebagaimana tersebut diatas tidak jelas dan kabur siapa yang menjadi Penggugat dan siapa yang menjadi Tergugat? Demikian pula disebutkan bahwa Penggugat adalah sebagai pihak KREDITUR, pertanyaannya kapan Penggugat memberikan pinjaman uang kepada Tergugat I sehingga Penggugat dalam posisi sebagai KREDITUR? Gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas jelas mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta. Jika hal ini disebutkan sebagai kesalahan penyebutan kedudukan para pihak, maka seharusnya dalam Revisi Gugatannya tertanggal 6 November 2023 Penggugat telah melakukan perbaikan, namun pada kenyataannya Penggugat tidak cermat dan tidak sungguh-sungguh dalam melakukan Gugatan Perkara *a quo*;

- 2.6. Bahwa dalam Pasal 125 ayat 1 HIR Jo. Pasal 149 ayat 1 RBg dikemukakan bahwa gugatan yang kabur adalah gugatan yang: **Dasar hukum gugatan tidak jelas, Dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas, Objek sengketa tidak jelas, Kerugian tidak dirinci, Petitum gugatan tidak jelas, Posita dan petitum saling bertentangan.**
- 2.7. Bahwa dengan demikian, karena dasar hukum gugatan tidak jelas dan dasar peristiwa atau fakta yang dikemukakan oleh Penggugat kabur dan tidak jelas (Gugatan *Obscuruum Libellum*) atau disebut juga Formulasi Gugatan yang tidak jelas yang dapat berakibat antara Posita dan Petitum akan saling bertentangan, maka sudah sepatutnya dinyatakan **Gugatan Penggugat mengandung cacat formil, dan oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);**

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II (BUDIONO WIDJAJA, SH) adalah Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sah karena sudah memperoleh ; Surat Keputusan (SK) dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C-159.HT.03.02-Th.1997 tertanggal 23 Desember 1997 dan Surat Keputusan (SK) dari Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 5-XI-1999 tertanggal 11 Februari 1999;

Halaman 75 dari 139 Putusan Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



3. Bahwa demikian pula Tergugat III (RACHMAT HIDAYAT, S.H., M.Kn. adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sah karena sudah memperoleh; Surat Keputusan (SK) dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 217/KEP-400.20.3/V/2018, tertanggal 28 Mei 2018;
4. Bahwa oleh karenanya Tergugat II dan Tergugat III sah bertindak secara hukum dalam pembuatan Akta-Akta Otentik yang dibuat dengan proses yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku;
5. Bahwa perlu Yang Mulia Majelis Hakim mengetahui, sejak awal Penggugat telah beritikad kurang baik. Karena sepengetahuan Tergugat II dan Tergugat III pada awalnya Penggugat sangat membutuhkan sejumlah dana yang diperlukan untuk menutup hutang Penggugat pada Turut Tergugat IV serta untuk kebutuhan operasional Perusahaan Penggugat, oleh karenanya Penggugat datang dan memohon pada Tergugat I untuk dapat membantu permasalahan keuangan yang sedang dialami oleh Penggugat.
6. Bahwa oleh karena Penggugat telah berulang kali datang dan memohon dengan segala janji manis pada Tergugat I, maka pada akhirnya Tergugat I bersedia membantu permasalahan yang dialami Penggugat untuk meminjamkan sejumlah dana tunai;
7. Bahwa untuk meminjamkan dana tunai sebagaimana tersebut diatas, Penggugat dan Tergugat I telah menandatangani Perjanjian Hutang Piutang No: 29/AGR/X/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 yang dibuat dibawah tangan dan diberi bermaterai cukup.
8. Bahwa guna memperkuat Perjanjian tersebut Penggugat dan Tergugat I menghubungi Tergugat II untuk dibuatkan suatu Akta perjanjian hutang-piutang antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang sebagaimana tersebut dalam Poin 7 diatas, dengan nilai hutang pokok ditambah dengan bunga total sebesar Rp 7.616.000.000,- (tujuh milyar enam ratus enam belas juta rupiah) dengan jaminan berupa:
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 7460/Pejagalan, luas 1.280 M², terletak di Jl Teluk Gong Raya Nomor 9A, terdaftar atas nama PT TELUK GONG Utama.
 - SHGB Nomor: 7264/Pejagalan, luas 755 M², terletak di Jl Teluk Gong Raya Nomor 9A, terdaftar atas nama PT TELUK GONG Utama.
 - SHGB Nomor: 7455/Pejagalan, luas 246 M², terletak di Jl Teluk Gong Raya Nomor 9A, terdaftar atas nama PT TELUK GONG Utama.
9. Bahwa oleh karenanya, Penggugat dan Tergugat I datang dan menghadap Tergugat II untuk menandatangani seluruh dokumen terkait sebagaimana



AKTA PENGAKUAN HUTANG No: 30, tertanggal 31 Oktober 2018, yang belaku sejak tanggal 19 Oktober 2018 sampai dengan tanggal 19 Februari 2019 Jo. Surat Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan No 31, tertanggal 31 Oktober 2018 yang selanjutnya dibuatkan AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN No 127/2018, tertanggal 29 November 2019 pada Turut Tergugat I dengan kesepakatan Penggugat dan Tergugat I memberikan nilai Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp 7.800.000.000,- (tujuh milyar delapan ratus juta rupiah) terhadap Jaminan milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam Poin 8;

10. Bahwa sepengetahuan Tergugat II dan Tergugat III, ternyata dalam perjalannya tanpa alasan yang jelas, Penggugat secara diam-diam telah melakukan perubahan nama Perseroan yang sebelumnya bernama PT TELUK GONG Utama berubah menjadi PT MEIWA METAL SANTOSA berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No: 02, tertanggal 13 Desember 2019 yang dibuat oleh EVELINE MARIA ROMATUA HUTAPEA, SH., M.Kn.
11. Bahwa patut diduga Penggugat mempunyai niat/itikad tidak baik kepada Tergugat I, hal ini terbukti dengan masa Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I yang berjalan beberapa bulan, yang mana Penggugat belum membayar hutang pokok dan bunganya pada Tergugat I, akan tetapi Penggugat diam-diam telah melakukan perubahan nama Perseroan yang tercantum dalam AKTA PENGAKUAN HUTANG No: 30, tertanggal 31 Oktober 2018 tanpa pemberitahuan apapun kepada Tergugat I;
12. Bahwa setelah terjadi perubahan nama Perseroan, dan Penggugat mendapatkan informasi dari pihak tertentu tentang adanya perubahan nama Perseroan tersebut, maka cepat-cepat Tergugat I mengajak Penggugat kembali datang dan menghadap Tergugat II untuk memohon dibuatkan Akta sebagaimana AKTA BERITA ACARA PT MEIWA METAL SENTOSA No: 28 tertanggal 24 Mei 2019;
13. Bahwa selain pembuatan Akta tersebut diatas, Penggugat juga memohon kepada Tergugat I untuk meminta perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang Penggugat mengingat setelah jatuh tempo pada tanggal 19 Februari 2019 Penggugat tetap tidak mampu mengembalikan baik hutang pokok maupun bunganya pada Tergugat I;
14. Bahwa oleh karena adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I tersebut Tergugat II kembali membuat AKTA PERUBAHAN PERJANJIAN No: 29 tertanggal 24 Mei 2019, Jo. SKMHT No: 30 tertanggal



24 Mei 2019, yang selanjutnya dibuatkan APHT No: 11/2019 tanggal 24 Juni 2019 oleh Tergugat III, dengan kesepakatan Penggugat dan Tergugat I memberikan nilai Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sebesar Rp 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) terhadap Jaminan milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam Poin 8.

15. Bahwa sepengetahuan Tergugat II dan Tergugat III, setelah diberikan tambahan waktu oleh Tergugat I sebagaimana AKTA PERUBAHAN PERJANJIAN No: 29 tertanggal 24 Mei 2019 sampai dengan saat ini, Penggugat tetap tidak mampu membayar hutang berikut bunganya kepada Tergugat I, bahkan terhadap biaya pembuatan Akta-Akta beserta biaya turunannya yang dibuat oleh Tergugat II dan Tergugat III, yang seharusnya menjadi kewajiban Penggugat, Penggugat belum membayarnya sepeserpun pada Tergugat II dan Tergugat III sehingga menimbulkan kerugian materiil maupun moril pada Tergugat II dan Tergugat III.
16. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menduga, Penggugat dalam mengajukan Gugatan Perkara *a quo*, hanya merupakan akal-akalan saja dari Penggugat untuk menghindari pembayaran hutangnya pada Tergugat I dan kewajiban pembayaran pembuatan Akta-Akta beserta biaya turunannya yang dibuat oleh Tergugat II dan Tergugat III yang sekaligus menunda proses Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat IV dan Turut Tergugat II;
17. Bahwa benar dalam Gugatan Penggugat yang mendalilkan Akta-Akta yang dibuat oleh Tergugat II dan Tergugat III, yaitu :
 - 17.1. Akta Pengakuan Hutang Nomor : 30, tanggal 31 Oktober 2018;
 - 17.2. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 31, tertanggal 31 Oktober 2018;
 - 17.3. Akta Berita Acara PT. Meiwa Metal Santosa, Nomor : 28, tertanggal 24 Mei 2019;
 - 17.4. Akta Perubahan Perjanjian, Nomor: 29, tertanggal 24 Mei 2019;
 - 17.5. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Nomor: 30, tertanggal 24 Mei 2019; dan
 - 17.6. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 11/2019, tertanggal 24 Juni 2019;

Adalah Akta-akta yang dibuat oleh Tergugat II dan Tergugat III berdasarkan kehendak para pihak dalam hal ini antara Penggugat dan Tergugat I, dan telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan tidak ada proses pelaksanaan terbitnya Akta-Akta tersebut yang dilanggar oleh



Tergugat II dan Tergugat III, sehingga sudah seharusnya **“Semua Perjanjian Yang Dibuat Secara Sah Berlaku Sebagai Undang-Undang Bagi Yang Membuatnya”** (Pasal 1338 ayat (1) KUHPERdata);

18. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat II dan Tergugat III dalam menerbitkan Akta-Akta sebagaimana tersebut diatas tidak bertentangan dengan aturan Perundang-undangan yang berlaku, maka sangat keliru jika Tergugat II dan Tergugat III, didalihkan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga harus ikut dituntut oleh Penggugat untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng dengan para Tergugat lainnya;

19. Bahwa adalah Penggugat dan Tergugat I yang datang menghadap pada Tergugat II dan Tergugat III, untuk dibuatkan Akta-Akta sebagaimana tersebut diatas, dan akibat diterbitkannya Akta-Akta tersebut Penggugat telah mendapatkan pinjaman uang tunai dari Tergugat I dan Penggugat telah menikmati uang hasil pinjaman tersebut;

20. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat halaman 6 point 7 ke-3 yang menyatakan pelaksanaan pembuatan AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUGAN selambat-lambatnya tanggal 23 Juni 2023, namun ternyata AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUGAN dibuat tanggal 24 Juni 2023, Tergugat II dan Tergugat III menanggapi sebagai berikut:

Sebagaimana yang tertulis di Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 30, tanggal 24 Mei 2023, jika pembuatan AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUGAN (APHT) selambat-lambatnya tanggal 23 Juni 2023, akan tetapi karena tanggal 23 Juni 2023 itu jatuh pada hari Minggu, maka pembuatan APHT tersebut dilakukan pada hari berikutnya, yaitu pada hari Senin, tanggal 24 Juni 2023.

Karena berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Pasal 15 ayat (3) yang berbunyi: *“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.”*

Oleh karenanya pembuatan APHT tersebut masih dalam kurun waktu yang diatur dalam ketentuan Undang-Undang sebagaimana tersebut diatas;

21. Bahwa oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum dalam perkara aquo yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III, maka Tergugat II dan Tergugat III harus dibebaskan untuk membayar secara tanggung renteng atas sebagaimana yang didalihkan oleh Penggugat dalam Gugatannya. Oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan



mengadili perkara *a quo* untuk melepaskan Tergugat II dan Tergugat III dari segala tuntutan hukum apapun;

DALAM REKONVENSİ:

DALAM POKOK PERKARA:

22. Bahwa dalam perkara *a quo*, kedudukan Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi menjadi Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi dan kedudukan Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi ;
23. Hal-hal yang diuraikan Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi dalam Jawaban dan Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dianggap dipergunakan kembali dalam dalil-dalil Gugatan Rekonvensi ini ;
24. Bahwa Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi dalam profesinya sebagai Notaris/PPAT, telah membuat Akta-Akta untuk Tergugat Rekonvensi, yaitu:
 - 24.1. Akta Pengakuan Hutang Nomor: 30, tanggal 31 Oktober 2018;
 - 24.2. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 31, tertanggal 31 Oktober 2018;
 - 24.3. Akta Berita Acara PT. Meiwa Metal Santosa, Nomor: 28, tertanggal 24 Mei 2019;
 - 24.4. Akta Perubahan Perjanjian, Nomor: 29, tertanggal 24 Mei 2019;
 - 24.5. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Nomor: 30, tertanggal 24 Mei 2019; dan
 - 24.6. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 11/2019, tertanggal 24 Juni 2019;
25. Bahwa berdasarkan Pasal 8 alinea 2 Akta Pengakuan Hutang Nomor: 30, tanggal 31 Oktober 2018 yang disepakati dan ditandatangani oleh Pihak Penggugat dan Tergugat I, berbunyi: "Biaya pembuatan akta ini serta turunan-turunannya dibayar oleh Pihak Pertama (PT MEIWA METAL SENTOSA dahulu PT Telukgong Utama)" dalam hal ini Tergugat Rekonvensi;
26. Bahwa demikian pula berdasarkan Pasal 9.1 Akta Perubahan Perjanjian Nomor: 29, tanggal 24 Mei 2019 yang disepakati dan ditandatangani oleh Pihak Penggugat dan Tergugat I, berbunyi: "Seluruh biaya yang muncul sehubungan dengan Addendum Perjanjian ini dan Pelaksanaannya termasuk kepada biaya Notaris dan Pajak wajib ditanggung oleh Pihak



Pertama (PT MEIWA METAL SENTOSA dahulu PT Telukgong Utama)"

dalam hal ini Tergugat Rekonvensi;

27. Bahwa namun terhadap Akta-Akta tersebut pihak Tergugat Rekonvensi sampai saat ini belum membayar biaya-biaya pembuatan Akta-akta tersebut beserta turunannya yang jumlah total sebesar Rp 95.500.000,- (sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dengan rinciannya sebagai berikut:

N O	URAIAN BIAYA	JUMLAH (RP)
1	Akta Addendum	4.000.000,-
2	Akta Kuasa	2.500.000,-
3	Akta Berita Acara RUPS	2.500.000,-
4	Akta SKMHT dan APHT	15.000.000,-
5	Pendaftaran Hak Tanggungan	35.000.000,-
6	Penerimaan Negara Bukan Pajak	25.000.000,-
7	Cheking 3 Sertifikat (Percepatan)	1.500.000,-
8	Biaya untuk ganti nama Perseroan	10.000.000,-
TOTAL BIAYA		95.500.000,-

28. Bahwa selain akibat hutang Tergugat Rekonvensi yang tidak terbayar sebagaimana tersebut diatas, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi juga harus menghadapi gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi harus menggunakan jasa Advokat/Pengacara dan menanggung biaya Jasa Advokat/Pengacara dalam Perkara *a quo* dengan dengan rincian masing-masing Penggugat Rekonvensi mengeluarkan biaya Jasa Advokat/Pengacara sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) / Orang, sehingga total sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) untuk 2 (dua) orang;
29. Bahwa total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi adalah sebesar Rp 295.000.000,- (dua ratus sembilan puluh lima juta rupiah);
30. Bahwa selain kerugian materiil sebagaimana tersebut diatas, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi juga mengalami kerugian imateriil yang disebabkan karena adanya Gugatan Pekara *a quo* dan yang menyebabkan Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi harus mengalami rasa cemas, rasa takut, rasa malu, rasa kecewa, tidak dapat tidur nyenyak, dan terganggunya aktifitas, yang keseluruhannya apabila dapat dinilai dengan uang akan berjumlah sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);



31. Bahwa total kerugian materiil dan imateriil yang dialami oleh Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi total sebesar Rp 795.000.000,- (tujuh ratus sembilan puluh lima juta rupiah);
32. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi berdasarkan fakta-fakta dan atau bukti-bukti yang tidak terbantah kebenarannya serta untuk menjamin kepastian hukum, kiranya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau serta merta (***Uitvoerbaar bij voorrad***), meskipun ada upaya hukum; **Verzet, Banding dan Kasasi**.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan, sebagai berikut:

DALAM Konvensi:

DALAM PROVISI:

- Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang secara Relatif mengadili perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***niet ontvankelijke verklaard atau N.O***);

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***niet onvankelijk verklaard atau N.O.***).

DALAM Rekonvensi:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Materiil dengan rincian sebagai berikut:
 - 2.1. Kerugian Materiil Pembuatan Akta beserta turunannya, yaitu:

N O	URAIAN BIAYA	JUMLAH (RP)
1	Akta Addendum	4.000.000,-
2	Akta Kuasa	2.500.000,-
3	Akta Berita Acara RUPS	2.500.000,-
4	Akta SKMHT dan APHT	15.000.000,-
5	Pendaftaran Hak Tanggungan	35.000.000,-
6	Penerimaan Negara Bukan Pajak	25.000.000,-
7	Cheking 3 Sertifikat (Percepatan)	1.500.000,-
8	Biaya untuk ganti nama Perseroan	10.000.000,-
TOTAL BIAYA		95.500.000,-



2.2. Kerugian Materiil dalam menggunakan Jasa Advokat/Pengacara total sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)

3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Materiil Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau serta merta (**uit voorbaar bij vooraad**), meskipun ada upaya hukum; **Verzet**, **Banding** dan **Kasasi**.

DALAM Konvensi/Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat IV mengajukan jawaban sebagai berikut:

Jawaban Tergugat IV

1. Bahwa benar Tergugat IV merupakan Balai Lelang Swasta yang beralamat di Graha Balindo Jl. Wolter Monginsidi No. 51, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
2. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya dan Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat IV;
3. Bahwa sebagai Balai Lelang Swasta, dalam hal adanya permohonan pelaksanaan lelang eksekusi, Tergugat IV mempunyai kewajiban untuk melaksanakan kegiatan Pra Lelang dan Pasca Lelang sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga apa yang dilakukan Tergugat IV dalam hal menerbitkan Pengumuman Pertama dan Pengumuman Kedua terkait dengan Pelaksanaan Lelang Eksekusi telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 53 ayat (1), yang berbunyi:
“(1) Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang”.
4. Bahwa Tergugat IV dalam melaksanakan kegiatan PRA LELANG telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 02 Juni 2023 maupun pada revisi gugatan tanggal 06 November 2023 tidak menjelaskan perbuatan apa



yang dilakukan oleh Tergugat IV sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechmedaad*) sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*).

6. Bahwa dalam ketentuan Lelang Eksekusi, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) nomor 4 tahun 1996;
7. Bahwa dalam hal penjualan objek lelang melalui Lelang Eksekusi, pihak yang berwenang untuk melaksanakan lelang adalah KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) dan Tergugat IV adalah pihak yang bertugas dalam pelaksanaan Pra Lelang dan Pasca Lelang;
8. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Tergugat IV selaku Balai Lelang Swasta tidak dapat melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanpa perantara dari KPKNL yang berwenang melaksanakan lelang sesuai dengan wilayah kerja KPKNL atau Objek Lelang berada;
9. Bahwa selanjutnya, pada *Petitum* nya Penggugat meminta Yang Mulia Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat, hal mana sebelumnya dalam *Posita* tidak pernah diuraikan mengenai perbuatan kausal apa yang dilakukan oleh Tergugat IV sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Hal tersebut secara hukum menyebabkan **Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur.**
10. Bahwa *Petitum* tidak jelas atau tidak rinci, atau tidak berkesesuaian dengan *posita*/duduk perkara yang diuraikan Penggugat, mengacu pada **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.: 582 K/Sip./1973 tertanggal 18 Desember 1975.**
*"...namun apa yang di tuntut Penggugat tidak jelas, begitu pula petitum berikutnya tidak jelas tindakan apa yang dihentikan oleh Tergugat. Mahkamah Agung berpendapat, oleh karena petitum tidak jelas, **gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.**"*
11. Bahwa Tergugat IV **MENOLAK DENGAN TEGAS** tuduhan yang mendalilkan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang mana hal tersebut tercantum dalam Surat Gugatan Para Penggugat tertanggal 02 Juni 2023 dan revisi nya pada tanggal 06 November 2023;



12. Bahwa kaburnya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan haruslah di tolak;
13. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka jelaslah setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV telah sesuai dengan dasar hukum dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku begitupun dalam kaitannya dengan perkara *a quo* bahwa Tergugat IV telah dengan jelas dan terang melaksanakan kegiatan usahanya sesuai dengan hukum yang berlaku;
14. Bahwa Penggugat sama sekali tidak memahami prosedur pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), hal mana terlihat dengan jelas dari dasar atau alasan gugatan Penggugat yang sangat tidak berdasarkan atas aturan hukum yang berlaku;
15. Bahwa dengan ditariknya Tergugat IV sebagai Tergugat adalah suatu kekeliruan (*error in persona*);
16. Bahwa tidak beralasan hukum apabila Penggugat meminta diberi kebebasan untuk menjual bebas jaminan yang telah diletakkan hak tanggungan kepada Tergugat I, dikarenakan Penggugat telah lalai untuk membayar kewajibannya kepada Tergugat I, maka Tergugat I dengan memperhatikan ketentuan UU No. 4 tahun 1996 dapat melakukan lelang terhadap jaminan hak tanggungan sebagaimana Gugatan Penggugat pada angka 10 halaman 6;
17. Bahwa Tergugat IV tidak akan memberikan tanggapan terhadap dalil-dalil Gugatan Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan Tergugat IV, dan segala tindakan hukum Tergugat IV telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
18. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat IV diatas maka gugatan Penggugat tersebut tidak memiliki alasan hukum yang kuat sehingga tepat apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* memberikan putusan menyatakan menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar memberikan putusan atas gugatan Penggugat dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat IV dalam hal pelaksanaan lelang eksekusi telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;



3. Membebaskan Tergugat IV dari segala tuntutan hukum;
4. Menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);
5. Menyatakan gugatan Penggugat *error in persona*;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat II mengajukan jawaban sebagai berikut:

Jawaban Turut Tergugat II:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatan dan Perubahan gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat II adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang barang jaminan utang Debitur/Penggugat berupa 3 (tiga) bidang tanah dalam 1 (satu) hamparan dijual dalam satu paket berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya, sesuai:
 - SHGB 7455/Pejagalan luas 246 m²,atas nama Perseroan Terbatas PT Meiwa Metal Santosa, berkedudukan di Jakarta Utara, terletak di Jalan Teluk Gong No. 9 dan No. 9-A RT.005/009,Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.
 - SHGB 7460/Pejagalan luas 1.280 m²,atas nama Perseroan Terbatas PT Meiwa Metal Santosa, berkedudukan di Jakarta Utara, terletak di Jalan Teluk Gong No. 9 dan No. 9-A RT.005/009,Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.
 - SHGB 7264/Pejagalan luas 755 m²,atas nama Perseroan Terbatas PT Meiwa Metal Santosa, berkedudukan di Jakarta Utara, terletak di Jalan Teluk Gong No. 9 dan No. 9-A RT.005/009,Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.(selanjutnya disebut **Objek Lelang**) yang menurut Penggugat proses pelaksanaan lelang tersebut merugikan Penggugat, dengan alasan bahwa Penggugat telah mengajukan surat keberatan kepada Turut Tergugat II atas pelaksanaan lelang namun tidak diindahkan.
3. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat II jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena:



- a. Bahwa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 36 PMK 213/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut **PMK Lelang**) menyatakan:

“Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:

- a. permintaan Penjual;***
b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.”

maka keberatan atas pelaksanaan lelang yang dimohonkan pihak Penggugat jelas bukan merukan hal-hal/alasan-alasan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 36 PMK Lelang maka lelang tetap dilaksanakan.

- b. Proses lelang Objek Lelang *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Lelang) dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 41/29/2023 tanggal 17 Januari 2023 sebagai akta otentik yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Turut Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini.

2. Eksepsi *Error In Persona*

- a. Bahwa berdasarkan **PMK Lelang**, apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini adalah Rudy Setiawan *in casu* Tergugat I. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Huruf (k) dan (l) PMK Lelang yang menyatakan bahwa penjual bertanggung jawab terhadap:

k. “gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan”

l. “tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi



tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf (h)”

- b. Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Turut Tergugat II telah membuat Surat Pernyataan tanggal 14 September 2022 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab dan membebaskan Turut Tergugat II terhadap segala gugatan pidana maupun perdata atau kedua-duanya yang diajukan pihak manapun sebagai akibat dari pelelangan ini.
- c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada Penjual/Kreditur *in casu* Tergugat I, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengeluarkan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

3. Eksepsi Persona *Standi In Judicio*

- a. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat II harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan person non Turut Tergugat II yang tidak tepat dan keliru dalam penyebutan identitas Turut Tergugat II karena Penggugat tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Turut Tergugat II.
- b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan hukum yang merupakan bagian dari institusi negara dimana instansi atasan dari Turut Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta.
- c. Bahwa perlu Turut Tergugat II tegaskan kembali bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.01/2021 tanggal 28 Oktober 2021 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal DJKN, KPKNL Jakarta V adalah instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta.



- d. Bahwa untuk menggugat Turut Tergugat II sebagaimana dalam gugatan Penggugat, haruslah menyertakan Kantor Wilayah DKI Jakarta karena KPKNL bukanlah instansi yang berdiri sendiri dan hanya instansi pelaksana yang bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta.
- e. 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, dan selanjutnya hal ini berakibat pada gugatan yang kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini 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.

II. DALAM POKOK PERKARA

- 1.—Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat II pada Jawaban **DALAM POKOK PERKARA** ini. Selanjutnya, Turut Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang dalam Jawaban bagian Eksepsi tersebut dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini.
2. Bahwa sebelum Turut Tergugat II membantah dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, perkenankanlah Turut Tergugat II menyampaikan bahwa lelang dilaksanakan melalui perantaraan Turut Tergugat II atas permohonan Rudy Setiawan *in casu* Tergugat I didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) *jls.* Peraturan Menteri Keuangan Nomor Nomor 213/PMK.06/2020, serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT).
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT: ***“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk***

Halaman 89 dari 139 Putusan Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT: “Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan : a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”, maka selanjutnya Rudy Setiawan in casu Tergugat I mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT melalui perantaraan Turut Tergugat II.

4. Bahwa berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang Nomor 29/AGR/X/2018 tanggal 18 Oktober 2018, Akta Pengakuan Hutang Nomor 30 tanggal 31 Oktober 2018, , Perubahan Perjanjian Nomor 29 tanggal 24 Mei 2019 PT.Meiwa Metal Santosa dh. PT. Teluk Gong Utama in casu Penggugat sebagai Debitur dan Rudy Setiawan in casu Tergugat I sebagai Kreditur telah melakukan perjanjian hutang piutang dengan jaminan hutang berupa 3 bidang tanah dalam satu hamparan berupa 3 (tiga) bidang tanah dalam 1 (satu) hamparan berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya, sesuai SHGB Nomor 7455/Pejagalan luas 246 m², SHGB Nomor 7460/Pejagalan luas 1.280 m², dan SHGB Nomor 7264/Pejagalan luas 755 m² semuanya tercatat atas nama PT. Meiwa Metal Santosa.
5. Bahwa kemudian PT. Meiwa Metal Santosa dh. PT. Teluk Gong Utama selaku debitur telah melakukan cidera janji dengan tidak melakukan kewajiban pembayaran utangnya kepada kreditur sebagaimana yang telah diperjanjikan dan telah pula diberikan surat-surat peringatan oleh kreditur sebagaimana Surat Peringatan (Somasi) dan Undangan Pertemuan Nomor 014/HADS/SA/II/2022/01 tanggal 06 Januari 2022, Surat Peringatan (Somasi) Kedua Nomor 104/HADS/SA/II/2022/01 tanggal 24 Januari 2022, Surat Peringatan (Somasi) Ketiga dan Terakhir Nomor 277/HADS/NM/II/2022/01 tanggal 18 Februari 2022 serta Surat Pernyataan tanggal 14 September 2022 dari Tergugat I yang pada intinya menyatakan bahwa debitur atas nama PT. Meiwa Metal Santosa dh. PT. Teluk Gong Utama dinyatakan Wanprestasi.
6. Bahwa terkait pelaksanaan lelang atas Objek Lelang dapat Turut Tergugat II sampaikan fakta dari seluruh rangkaian tindakan hukum pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sebagai berikut:
 - a. Bahwa permohonan pelaksanaan lelang tersebut dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang



Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ("UUHT"), sesuai dengan Perjanjian Hutang Piutang Nomor 29/AGR/X/2018 tanggal 18 Oktober 2018, Akta Pengakuan Hutang Nomor 30 tanggal 31 Oktober 2018, , Perubahan Perjanjian Nomor 29 tanggal 24 Mei 2019, Sertipikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepal **"DEMI Keadilan BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"** Nomor 05967/2018 tanggal 11 Desember 2018, Peringkat II (Kedua) Nomor 03538/2019 tanggal 31 Juli 2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 127/2018 tanggal 29 November 2018, Nomor 11/2019 tanggal 24 Juni 2019.

- b. Bahwa sebagaimana Surat Permohonan dari Rudy Setiawan *in casu* Tergugat I Nomor 001/RSE/IX/2022 tanggal 14 September 2022, perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Permohonan Pengantar SKPT, Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas Objek Lelang.
- c. Bahwa hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (2) PMK Lelang, yang mengatur : **"Penyelenggaraan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan Penjual"**. jo Pasal 26 ayat (1) PMK Lelang, yang berbunyi: **"Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang."**
- d. Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Tergugat I telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Turut Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 11 PMK Lelang yang mengatur : **"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."**
- e. Bahwa terhadap surat permohonan Tergugat I tersebut, Turut Tergugat II telah menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan serta telah memberitahukan kepada Pemohon Lelang



in casu Tergugat I bahwa pelaksanaan lelang ditetapkan pada tanggal 17 Januari 2023.

- f. Bahwa untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan, pihak penjual *in casu* Tergugat I telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui Selebaran pada tanggal 19 Desember 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Koran Jakarta tanggal 03 Januari 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, hal ini telah sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) PMK Lelang yang menyatakan :

(1) "Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang."

(2) "Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual"

- g. Bahwa pelelangan ini telah diberitahukan oleh Penjual *in casu* Tergugat I kepada Debitur sesuai Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Nomor 2163/HADS/DR/XII/2022/01 tanggal 20 Desember 2022.
- h. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT pada tanggal 17 Januari 2023 telah dilaksanakan melalui perantaraan Turut Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I dengan hasil lelang **Tanpa Ada Penawaran (TAP)**.

7. Bahwa Turut Tergugat II perlu menanggapi Posita Penggugat dalam gugatan dan perubahan gugatannya angka 11 halaman 6, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah mengajukan surat keberatan kepada Turut Tergugat II namun tidak diindahkan, berkaitan dengan hal tersebut dapat Turut Tergugat II jelaskan sebagai berikut :

- a. Bahwa sebagaimana Pasal 36 PMK Lelang menyatakan :

"Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:

- a. *permintaan Penjual;*
b. *penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau*
c. *hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini."*

- b. Bahwa karena surat keberatan dari Penggugat tidak termasuk dalam poin sebagaimana dijelaskan pada Pasal 36 PMK Lelang Lelang maka pelaksanaan lelang tetap dilaksanakan.



8. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat II menolak dengan tegas Petitum gugatan Penggugat pada angka 11 halaman 8, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Vooraad*), meskipun timbul *verzet* atau banding.
9. Bahwa dapat Turut Tergugat II tegaskan bahwa untuk dapat dijatuhkan putusan *Uitvoerbaar bij Vooraad* menurut Pasal 180 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.
10. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Turut Tergugat II tersebut di atas, maka jelas dan tidak terbantahkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan melalui perantaraan Turut Tergugat II atas permohonan dari Rudy Setiawan *in casu* Tergugat I adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum.
11. Bahwa karena pelelangan atas obyek lelang 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 25 PMK Lelang, dengan tegas dinyatakan bahwa: **"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan"**.
12. Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantaraan Turut Tergugat II atas permohonan Rudy Setiawan *in casu* Tergugat I telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dan dengan demikian Risalah Lelang Nomor 41/29/2023 tanggal 17 Januari 2023 mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka: berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang atas permohonan Rudy Setiawan melalui perantaraan Turut Tergugat II adalah lelang yang sesuai prosedur, dilakukan secara sah serta tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 41/29/2023 tanggal 17 Januari 2023 adalah sah secara hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat IV mengajukan jawaban sebagai berikut:

Jawaban Turut Tergugat IV

DALAM EKSEPSI

EKSEPSI GUGATAN Penggugat SALAH MENARIK PIHAK (*EROR IN PERSONA*)

Bahwa Turut Tergugat IV tidak memiliki hubungan hukum apapun dalam permasalahan gugatan ini, karena sejak 19 Oktober 2018 sudah terjadi perdamaian antara Penggugat dan Turut Tergugat IV beserta pelunasan fasilitas kredit Penggugat kepada Turut Tergugat IV, sehingga Penggugat tidak tepat menarik Turut Tergugat IV selaku pihak dalam perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat IV dengan ini menyatakan menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat IV.
2. Bahwa benar dalam dalil gugatan Penggugat angka 1, bahwa Penggugat sebelumnya merupakan Debitur telah memperoleh fasilitas kredit dari Turut Tergugat IV, namun Penggugat dan Turut Tergugat IV telah menandatangani Perjanjian Perdamaian tanggal 19 Oktober 2018 (selanjutnya disebut

Halaman 94 dari 139 Putusan Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Perjanjian Perdamaian) yang pada intinya Penggugat dan Turut Tergugat IV sepakat atas pelunasan yang dimohonkan Penggugat. Sehingga saat ini Turut Tergugat IV sudah tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat dalam perkara *a quo*.

3. Bahwa dalam Perjanjian Perdamaian juga telah disepakati membebaskan Turut Tergugat IV dari adanya tuntutan apapun di kemudian hari, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 yaitu:

Sehubungan dengan segala sesuatu yang diatur dalam Perjanjian Perdamaian ini, antara Para Pihak telah mengadakan perhitungan dan pemberesan selengkapnya, sehingga pihak yang satu tidak mempunyai tuntutan dan/atau tagihan apapun, baik perdata, pidana, tata usaha negara dan/atau upaya hukum lainnya terhadap pihak lainnya dan karenanya dengan ini saling memberikan pelunasan dan pembebasan sepenuhnya mengenai itu hal mana ketentuan ini berlaku dan mengikat para ahli waris/pengganti hak masing-masing pihak di kemudian hari.

4. Bahwa Turut Tergugat IV juga tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Para Tergugat dalam perkara *aquo*.
5. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat IV tidak terkait dengan gugatan Penggugat, sehingga sehingga mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, Turut Tergugat IV mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi telah mengajukan replik, akan tetapi replik tersebut diajukan setelah Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan dupliknya, oleh karena itu replik dari Penggugat Konvensi dikesampingkan, kecuali replik terhadap Turut Tergugat 4, dan Para Tergugat



dan Para Turut Tergugat telah mengajukan duplik, kecuali Turut Tergugat 1, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti P-1, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Telukgong Utama, Nomor: 8, tanggal 4 Desember 1981, yang dibuat dan ditandatangani oleh Henk Limanow, Notaris di Jakarta, (Asli ada pada Penggugat);
2. Bukti P-2, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Telukgong Utama Nomor: 02, tanggal 13 Desember 2018, yang memuat tentang pergantian nama Perseroan PT. Telukgong Utama menjadi PT. Meiwa Metal Santosa, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris & PPAT Eveline Maria Romatua Hutapea, S.H., M.Kn., berikut Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-0033338.AH.01.02. Tahun 2018 tanggal 03 Januari 2019, (Asli ada pada Penggugat);
3. Bukti P-3a, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 1079/PTBC/PRK/PP/0715 antara PT. Bank Commonwealth dengan Hendra Santoso (selaku Debitur sekaligus Penjamin); (Asli ada pada Turut Tergugat IV);
4. Bukti P-3b, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 1080/PTBC/PRK/PP/0715 antara PT. Bank Commonwealth dengan Hendra Santoso (selaku Debitur sekaligus Penjamin); (Asli ada pada Turut Tergugat IV);
5. Bukti P-4a, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat PT. Bank Commonwealth (ic. Turut Tergugat IV) Ref. 1473/FE/VIII/PTBC/2017, tanggal 25 Agustus 2017 Perihal : Surat Peringatan I, yang ditujukan kepada PT. Telukgong Utama; (Asli ada pada Penggugat);
6. Bukti P-4b, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat PT. Bank Commonwealth (ic. Turut Tergugat IV) Ref. 1658/FE/IX/PTBC/2017, tanggal 13 September 2017 Perihal: surat Peringatan II, yang ditujukan kepada PT. Telukgong Utama (Asli ada pada Penggugat);
7. Bukti P-4C, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat PT. Bank Commonwealth (ic. Turut Tergugat IV) Rel.



2248/FE/X/PTBC/2017, tanggal 03 November 2017 Perihal: Surat Peringatan III (terakhir), yang ditujukan kepada PT. Telugong Utama; (Asli ada pada Penggugat);

8. Bukti P-5, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, CHAT WA antara Penggugat dengan Tergugat I tanggal 18 Oktober 2018 s/d 1 November 2018. (Print out asli ada pada Penggugat);
9. Bukti P-6, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat PT. Bank Commonwealth (ic. Turut Tergugat IV) tanggal 19 Oktober 2018 Nomor: 0249/LSS-EXT/PTBC/1018 Perihal: Pelunasan Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran, yang ditujukan kepada PT. Telugong Utama, (Asli ada pada Penggugat);
10. Bukti P-7a, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat PT. Bank Commonwealth (ic. Turut Tergugat IV) tanggal 19 Oktober 2018 Nomor: 785/ROYA/CDU/X1018 Perihal: Peroyaan Hak Tanggungan, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, untuk peroyaan Hak Tanggungan atas SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN No. 7460/Pejagalan, (Asli ada pada Turut Tergugat III);
11. Bukti P-7b, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat PT. Bank Commonwealth (ic. Turut Tergugat IV) tanggal 19 Oktober 2018 Nomor: 786/ROYA/CDU/X/1018 Perihal: Peroyaan Hak Tanggungan, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, untuk peroyaan Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7264/Pejagalan, (Asli ada pada Turut Tergugat III);
12. Bukti P-7c, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat PT. Bank Commonwealth (ic. Turut Tergugat IV) tanggal 19 Oktober 2018 Nomor: 787ROYA/CDU/X/1018 Perihal: Peroyaan Hak Tanggungan, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, untuk peroyaan Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7455/Pejagalan, (Asli ada pada Turut Tergugat III);
13. Bukti P-8, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Daftar Dokumen milik PT. Telugong Utama yang dikembalikan oleh pihak PT. Bank Commonwealth, MOA Number: 0261/IM-CR/X2018, tanggal 22 Oktober 2018, (Asli ada pada Turut Tergugat IV);



14. Bukti P-9a, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 7460/Pejagalan terdaftar A/n. PT. Meiwa Metal Santosa (dh. PT. Telugong Utama) dengan Luas 1.280 M2, (Asli ada pada Tergugat I);
15. Bukti P-9b, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 7455/Pejagalan terdaftar A/n. PT. Meiwa Metal Santosa (dh. PT. Telugong Utama) dengan Luas 246 M2, (Asli ada pada Tergugat I);
16. Bukti P-9c, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 7264/Pejagalan terdaftar A/n. PT. Meiwa Metal Santosa (dh. PT. Telugong Utama) dengan Luas 755 M2; (Asli ada pada Tergugat I);
17. Bukti P-10, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Akta Pengakuan Hutang Nomor: 30.-, tanggal 31 Oktober 2018, yang dibuat dihadapan Budiono Widjaja, SH. - Notaris & PPAT di Jakarta Selatan (Asli ada pada Tergugat II);
18. Bukti P-11, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, kliping berita dari website Otoritas Jasa Keuangan (OJK) <https://ojk.go.id/en/kanal/perbankan/Pages/Suku-Bunga-Dasar-Kredit.aspx>, yang memuat data Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) dari 99 (sembilan puluh sembilan) Bank pada bulan Juli 2018 s/d Mei 2019;
19. Bukti P-12, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 31.-, tanggal 31 Oktober 2018, yang dibuat dihadapan Budiono Widjaja, S.H. - Notaris & PPAT di Jakarta Selatan; (Asli ada pada Tergugat II);
20. Bukti P-13, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 30.-, tanggal 24 Mei 2019, yang dibuat dihadapan Budiono Widjaja, S.H., - Notaris & PPAT di Jakarta Selatan, (Asli ada pada Tergugat II);
21. Bukti P-14, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 11/2019.-, tanggal 24 Juni 2019, yang dibuat dihadapan Rachmat Hidayat, S.H., M.Kn. - Notaris & PPAT di Jakarta Utara, (Asli ada pada Tergugat III);
22. Bukti P-15, Fotokopi sesuai dengan aslinya, surat Tergugat IV tanggal 21 Oktober 2022 Nomor: 184/BLI/LGL/X/2022, Perihal: Surat



Tanggapan, yang ditujukan kepada Penggugat (ic. PT. Meiwa Metal Santosa), (Asli ada pada Penggugat);

23. Bukti P-16, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, CHAT WA antara Penggugat dengan Tergugat I tanggal 8 Desember 2022 s/d 12 Desember 2022, yang memuat pemasangan Iklan Lelang yang dibuat oleh Tergugat IV, (Print Out asli ada pada Penggugat);
24. Bukti P-17, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Media Cetak tanggal 03 Januari 2023, yang bertindak sebagai Pelaksana Pra Lelang adalah Tergugat IV;
25. Bukti P-18, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Penggugat tanggal 30 Januari 2023 Ref. No.: 1.2/HTP/2023, yang ditujukan kepada Tergugat IV dan Turut Tergugat II, Hal: Keberatan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, (Asli ada pada Penggugat);
26. Bukti P-19a, Fotokopi sesuai dengan salinan aslinya, Surat Permohonan Salinan Copy Akta, kepada Notaris & PPAT Budiyo Widjaja, S.H., tanggal 22 Mei 2023, No. 5.6/HTP/2023;
27. Bukti P-19b, Fotokopi sesuai dengan salinan aslinya, Surat Permohonan Salinan Copy Akta, kepada Notaris & PPAT Rachmat Hidayat, S.H., M.Kn., tanggal 23 Mei 2023, No. 5.8/HTP/2023;
28. Bukti P-19c, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Jawaban dari Law Office Maha Katy, S.H., & Associates selaku Kuasa Tergugat 2 dan Tergugat 3, tanggal 16 Juni 2023, Nomor: 074/TGP/MK&A/VI/2023, Perihal Tanggapan Terhadap Surat Rekan No. 5.6/HTP/2023 dan Surat Nomor: 5.8/HTP/2023;
29. Bukti P-20, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat Penggugat tanggal 3 Oktober 2023, Ref. No. 10.1/HTP/2023, Perihal Penawaran Jual Tanah dan Bangunan, yang ditujukan kepada Rudy Setiawan;
30. Bukti P-21, Fotokopi Print Out Kartu Tanda Penduduk NIK. 3172060401700003;
31. Bukti P-22, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Replik Penggugat atas Jawaban Tergugat 1, tanggal 27 November 2023, berikut jadwal persidangan Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr;
32. Bukti P-23, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Replik Penggugat atas Jawaban Tergugat 2 dan Tergugat 3, tanggal 27 November



2023, berikut jadwal persidangan Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr;

33. Bukti P-24, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Replik Penggugat atas Jawaban Tergugat 4, tanggal 27 November 2023, berikut jadwal persidangan Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr;
34. Bukti P-25, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Replik Penggugat atas Jawaban Turut Tergugat 2, tanggal 27 November 2023, berikut jadwal persidangan Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr;
35. Bukti P-26, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Replik Penggugat atas Jawaban Turut Tergugat 4, tanggal 27 November 2023, berikut jadwal persidangan Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr;

Menimbang bahwa, Penggugat Konvensi dalam perkara ini tidak mengajukan alat bukti keterangan saksi dan/atau ahli;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T-I.1, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Perjanjian Hutang Piutang No. 29/AGR/X/2018 tanggal 18 Oktober 2018 (“Perjanjian Utang Piutang”);
2. Bukti T-I.2, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta Pengakuan Hutang No. 30 Tanggal 31 Oktober 2018 (“APH 30/2018”);
3. Bukti T-I.3, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 31 Tanggal 31 Oktober 2018 (“SKMHT 31/2018”)
4. Bukti T-I.4, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 31 Tanggal 24 Mei 2019 (“SKMHT No. 31/2019”);
5. Bukti T-I.5, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 127/2018 tanggal 29 November 2018 (“APHT No. 127/2018”);
6. Bukti T-I.6, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta perubahan (Addendum) Perjanjian Nomor 29 Tanggal 24 Mei 2019 (“Addendum 29/2019”);
7. Bukti T-I.7, Fotokopi sesuai dengan aslinya, da Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 11 Tahun 2019 tanggal 24 Juni 2019 (“APHT No. 11/2019”);

Halaman 100 dari 139 Putusan Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti T-I.8, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7460/Pejagalan (“SHGB No. 7460”);
9. Bukti T-I.9, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7264/Pejagalan (“SHGB No. 7264”);
10. Bukti T-I.10, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7455/Pejagalan (“SHGB No. 7455”);
11. Bukti T-I.11, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Sertifikat Hak Tanggungan No. 05967/2018 (“SHT No. 05967/2018”), atas nama Rudy Setiawan, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara.;
12. Bukti T-I.12, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Sertifikat Hak Tanggungan No. 03538/2019 (“SHT No. 03538/2018”), atas nama Rudy Setiawan, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara.;
13. Bukti T-I.13, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat dari Kuasa Hukum Tergugat I kepada Penggugat No. 014/HADS/SA/II/2022/01 tanggal 6 Januari 2022 Perihal: Surat Peringatan (Somasi) dan Undangan Pertemuan;
14. Bukti T-I.14, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat dari Kuasa Hukum Tergugat I kepada Penggugat No. 104/HADS/SA/II/2022/01 tanggal 24 Januari 2022 Perihal: Surat Peringatan (Somasi) Kedua;
15. Bukti T-I.15, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat dari Kuasa Hukum Tergugat I kepada Penggugat No. 277/HADS/NM/III/2022/01 tanggal 18 Februari 2022 Perihal: Surat Peringatan (Somasi) Ketiga dan Terakhir;
16. Bukti T-I.16, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat dari Penggugat kepada Tergugat I No. 001/MM-SS-FUA/II/2023 tanggal 12 Januari 2023 Perihal: Surat Peringatan (Somasi) Pertama;
17. Bukti T-I.17, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat No. 195/HADS/DR/II/2023/03 tanggal 13 Januari 2023 Perihal: Tanggapan Atas Surat Peringatan (Somasi) Pertama;
18. Bukti T-I.18, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat Tergugat IV No. 001/RSE/IX/2022 tanggal 14 September 2022 Perihal: Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Permohonan Pengantar SKPT;

Halaman 101 dari 139 Putusan Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

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

19. Bukti T-I.19, Fotokopi dari Print Out, Screenshot Tiket Permohonan Lelang ke KPKNL Jakarta V tanggal 9 Desember 2022 melalui website lelang.go.id;
20. Bukti T-I.20, Fotokopi dari Print Out, Screenshot Daftar Permohonan Lelang ke KPKNL Jakarta V tanggal 9 Desember 2022 melalui website lelang.go.id;
21. Bukti T-I.21, Fotokopi dari Print Out, Surat Turut Tergugat II No. S-3773/KNL.0705/2022 tanggal 16 Desember 2022 Perihal: Penetapan Hari/Tanggal Lelang Sdr. Rudi Setiawan (Deb: PT Meiwa Metal Sentosa, No. Surat: 001/RSE/IX/2022) dari KPKNL V kepada Tergugat I;
22. Bukti T-I.22, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat Turut Tergugat II No. S-3774/KNL.0705/2022 tanggal 16 Desember 2022 Perihal: Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Atas Permohonan Lelang Sdr. Rudi Setiawan (Deb: PT Meiwa Metal Sentosa, No. Surat: 001/RSE/IX/2022) dari KPKNL Jakarta V kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
23. Bukti T-I.23, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Risalah Lelang No. RL-41/29/2023 tanggal 17 Januari 2023 dari KPKNL Jakarta V;
24. Bukti T-I.24, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Laporan Penilaian Aset No. 01101/2.0025-00/PI/12/0099/1/VII/2022 tanggal 21 Juli 2022 dari Kantor Jasa Penilaian Publik Hari Utomo dan Rekan;
25. Bukti T-I.25, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat No. 158/BLI/LGL/IX/2022 tanggal 26 September 2022 Perihal: Pemberitahuan Kegiatan Pra Lelang;
26. Bukti T-I.26, Fotokopi dari Print Out, Screenshot pemasaran aset Tanah dan Bangunan atas SHGB No. 7460/Pejagalan, SHGB No. 7264/Pejagalan, dan SHGB No. 7455/Pejagalan di website rumah.com dan website Balindo;
27. Bukti T-I.27, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Laporan Penilaian Tanah dan Bangunan No. 00491/2/2.0177-00/PI/07/0035/0/VII/2023 tanggal 5 Juni 2023 dari Kantor Jasa Penilai Publik Ova Mustopa Soleh dan Rekan;
28. Bukti T-I.28, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Pasal 1767 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer);

Halaman 102 dari 139 Putusan Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



29. Bukti T-I.29, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Akta Pernyataan Keputusan Rapat Keputusan Para Pemegang Saham Pengganti Rapat Umum Pemegang Luar Biasa PT Telukgong Utama Nomor 29 Tanggal 31 Oktober 2018 (“Keputusan Rapat Para Pemegang Saham 29/2018”);
30. Bukti T-I.30, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Akta Berita Acara PT Meiwa Metal Santosa Nomor 28 Tanggal 24 Mei 2019 (“Berita Acara PT Meiwa 28/2019”);

Menimbang bahwa Tergugat II dan Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T.II & T.III-1, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Salinan Akta Pengakuan Hutang Nomor: 30 Tanggal 31 Oktober 2018 yang dibuat oleh BUDIONO WIDJAJA, S.H., Notaris di Jakarta/Tergugat II, dengan para penghadapnya adalah PT. MEIWA METAL SANTOSA (dh. PT TELUK GONG Utama) sebagai Pihak Pertama/Penggugat dan RUDY SETIAWAN sebagai Pihak Kedua/Tergugat I;
2. Bukti T.II & T.III-2, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Salinan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 31 Tanggal 31 Oktober 2018 yang dibuat oleh BUDIONO WIDJAJA, S.H., Notaris di Jakarta/Tergugat II, dengan para penghadapnya adalah PT. MEIWA METAL SANTOSA (dh. PT TELUK GONG Utama) sebagai Pemberi Kuasa/Penggugat dan RUDY SETIAWAN sebagai Penerima Kuasa/Tergugat I;
3. Bukti T.II & T.III-3, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 127/2018 Tanggal 29 Nopember 2018 yang dibuat oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) I NYOMAN RAKA, S.H., M.H./Turut Tergugat I dengan para penghadapnya adalah PT. MEIWA METAL SANTOSA (dh. PT. TELUK GONG Utama) sebagai Pihak Pertama/Penggugat dan RUDY SETIAWAN sebagai Pihak Kedua/Tergugat I;
4. Bukti T.II & T.III-4, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Foto copy Salinan Akta Berita Acara PT. MEIWA METAL SANTOSA Nomor: 28 Tanggal 24 Mei 2018 yang dibuat oleh BUDIONO WIDJAJA, S.H.,



Notaris di Jakarta/Tergugat II, dengan penghadapnya adalah PT MEIWA METAL SANTOSA (dh. PT. TELUK GONG Utama)/Penggugat;

5. Bukti T.II & T.III-5, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Salinan Akta Perubahan Perjanjian Nomor: 29 Tanggal 24 Mei 2019 yang dibuat oleh BUDIONO WIDJAJA, S.H., Notaris di Jakarta/Tergugat II, dengan para penghadapnya adalah PT. MEIWA METAL SANTOSA (dh. PT. TELUK GONG Utama) sebagai Pihak Pertama/Penggugat dan RUDY SETIAWAN sebagai Pihak Kedua/Tergugat I;
6. Bukti T.II & T.III-6, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Salinan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 30 Tanggal 24 Mei 2019 yang dibuat oleh BUDIONO WIDJAJA, S.H., Notaris di Jakarta/Tergugat II, dengan penghadapnya PT. MEIWA METAL SANTOSA (dh. PT TELUK GONG Utama) sebagai Pemberi Kuasa/Penggugat dan RUDY SETIAWAN sebagai Penerima Kuasa/Tergugat I;
7. Bukti T.II & T.III-7, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 11/2019 Tanggal 24 Juni 2019 yang dibuat oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) RACHMAT HIDAYAT, S.H., M.Kn.,/Tergugat III dengan para penghadapnya adalah PT MEIWA METAL SANTOSA (dh. PT TELUK GONG Utama) sebagai Pihak Pertama/Penggugat dan RUDY SETIAWAN sebagai Pihak Kedua/Tergugat I;

Menimbang bahwa Tergugat IV untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T.IV-1, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Perintah Kerja dari Rudy Setiawan kepada PT. Balai Lelang Indonesia, tertanggal 14 September 2022;
2. Bukti T.IV-2, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Kuasa dari Rudy Setiawan kepada PT. Balai Lelang Indonesia, tertanggal 14 September 2022;
3. Bukti T.IV-3, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Permohonan Lelang Eksekusi dari Rudy Setiawan kepada KPKNL Jakarta V, tertanggal 14 September 2022;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T.IV-4, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat Penetapan Jadwal Lelang dari KPKNL Jakarta V, Nomor: S-3773/KNL.0705/2022 tertanggal 16 Desember 2022;
5. Bukti T.IV-5, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pemberitahuan Pra Lelang dari PT. Balai Lelang Indonesia kepada Debitur, Nomor: 158/BLI/PL/LGL/IX/2022 tertanggal 26 September 2022;
6. Bukti T.IV-6, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Tanda Terima Dokumen Pemberitahuan Pra Lelang, tertanggal 27 September 2022;
7. Bukti T.IV-7, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pemberitahuan Jadwal Lelang dari PT. Balai Lelang Indonesia kepada Debitur, Nomor 201/BLI/LGL/XII/2022 tertanggal 21 Desember 2022;
8. Bukti T.IV-8, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Tanda Terima Dokumen Pemberitahuan Lelang, tertanggal 22 Desember 2022;
9. Bukti T.IV-9, Fotokopi dari Print Out, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa para pihak dalam perkara ini tidak mengajukan alat bukti keterangan saksi;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai:

- Dalil tindakan Tergugat 1 yang mengajukan Permohonan Lelang atas 3 (tiga) Sertipikat Tanah yang menjadi jaminan hutang adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan Pasal 4 Akta Pengakuan Hutang No. 30 tanggal 31 Oktober 2018, yang secara tegas dan jelas mengatur hak Tergugat 1 sebagai Kreditur yakni untuk mengajukan Sita Jaminan atas objek jaminan bukan melakukan Lelang;
- Dalil Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4, telah melakukan perbuatan melawan hukum; serta

Halaman 105 dari 139 Putusan Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

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

- Menuntut Kerugian Materiil sebesar Rp. 67.200.000.000,- (enam puluh tujuh milyar dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4 secara tanggung renteng; dan
- Menuntut Kerugian Immateril sebesar RP. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 4;

Menimbang bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:

Dalam Eksepsi:

Eksepsi dari Tergugat 1:

A. Tentang Eksepsi Kewenangan Absolut dari Tergugat 1, telah di putus oleh Majelis Hakim dengan Putusan Sela, pada hari Senin, tanggal 15 Januari 2023, yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menyatakan Eksepsi kewenangan absolut dari Tergugat 1 tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggung biaya perkara sampai putusan akhir;

B. Eksepsi Gugatan Penggugat bersifat Prematur atau terlalu dini, dengan dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa jika merujuk pada dalil gugatan Penggugat pada posita butir 7, 8 dan 11 sebagaimana telah dikutip di atas, yang pada intinya menyatakan upaya Lelang Hak Tanggungan menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, secara jelas adalah kekeliruan kerangka berpikir Penggugat. Selain dari fakta bahwa gugatan Penggugat telah salah mengalamatkan kepada Peradilan umum yaitu Pengadilan negeri Jakarta Utara, jika pun quad non Penggugat tetap berupaya mengajukan gugatan ini, sesungguhnya terdapat kecacatan dalam menyusun formulasi kerangka Gugatan oleh karena atas objek yang menjadi sengketa belum berakhir atau dengan kata lain belum selesai dilaksanakan;
- Bahwa eksepsi gugatan prematur termasuk dalam eksepsi materiil dengan istilah "dilatoire exceptie" yang berarti gugatan belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan karena masih terlampau dini. Sifat atau keadaan prematur melekat pada batas waktu untuk menggugat sesuai jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian belum sampai atau batas waktu untuk menggugat belum

Halaman 106 dari 139 Putusan Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



sampai karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur;

- Bahwa Tergugat I dalam melaksanakan haknya untuk melakukan lelang jaminan Hak Tanggungan, berpedoman pada Akta Pernyataan Keputusan Rapat Keputusan Para Pemegang Saham Pengganti Rapat Umum Pemegang Luar Biasa PT Telugong Utama Nomor 29 Tanggal 31 Oktober 2018 ("Keputusan Rapat Para Pemegang Saham 29/2018"), Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 31 Tanggal 31 Oktober 2018 ("SKMHT 31/2018"), Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 127 Tanggal 29 November 2018 ("APHT 127/2018"), Akta Berita Acara PT Meiwa Metal Santosa Nomor 28 Tanggal 24 Mei 2019 ("Berita Acara PT Meiwa 28/2019"), Surat Kuasa No. 31 Tanggal 24 Mei 2019 ("SKMHT 31/2019") dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 11 Tahun 2019 tanggal 24 Juni 2019 ("APHT 11/2019"). Sedangkan, justru dalil Penggugat yang tidak berdasar karena mengacu pada Akta Pengakuan Hutang Nomor 30 Tanggal 31 Oktober 2018 ("APH 30/2018")
- Bahwa Berdasarkan ketentuan **Pasal 36** dan **Pasal 39 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 213/PMK.06/2020)**, jika Penggugat berupaya mendalilkan dan menyatakan bahwa proses lelang yang dilakukan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum dan menghendaki untuk dibatalkan, maka Penggugat hanya dapat melakukan pembatalan sebelum pelaksanaan lelang dengan dasar sebagaimana Pasal 39 PMK No. 213/PMK.06/2020. Namun sayangnya, dari seluruh ketentuan yang diatur berdasarkan PMK No. 213/PMK.06/2020 apabila diajukannya gugatan merujuk huruf c, maka harus merupakan pihak **SELAIN DEBITUR/TEREKSEKUSI SUAMI ATAU ISTRI DEBITOR/TEREKSEKUSI YANG TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN OBJEK LELANG**, dan jika merujuk pada huruf e, f, dan g guna membuktikan adanya kesalahan pada pelaksanaan tersebut, maka Penggugat harus mengajukan Gugatan yang pada prinsipnya kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, namun jika pun Penggugat bersikeras mengajukan ke Peradilan Negeri, maka **GUGATAN HARUS DIAJUKAN SETELAH SERANGKAIAN PELAKSANAAN LELANG TELAH SELESAI DILAKSANAKAN**.
- Bahwa dalam hal ini proses lelang belum selesai dan belum terjadi. Maka dapat dipastikan bahwa alasan Debitur mengajukan gugatan ini sifatnya



hanya untuk mengganggu atau menunda dilaksanakannya lelang tanpa bukti yang jelas;

- Bahwa merujuk pada dalil gugatan Penggugat pada posita butir 9, 12, 13, 15 Gugatan *a quo*, pada pokoknya menyatakan bahwa “Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp75.000.000.000 (tujuh puluh lima miliar rupiah) dikurangi Rp7.800.000.000 (tujuh miliar delapan ratus juta rupiah) menjadi Rp67.200.000.000 (enam puluh tujuh miliar dua ratus juta rupiah) dan pada petitum butir 7 menyatakan Penggugat meminta untuk membayar kerugian immaterial sebesar Rp5.000.000.000 (lima miliar rupiah)” **DIDASARKAN PADA PERHITUNGAN YANG HANYA BERSIFAT ASUMTIF, TIDAK BERDASAR, BELUM PASTI, DAN SANGAT TIDAK JELAS** dengan rincian sebagai berikut:

Butir 9

“Bahwa atas tindakan Tergugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tersebut, sudah amat jelas sekali sangat merugikan Penggugat karena Asset Perusahaan milik Penggugat tersebut, yang berupa tanah dan bangunan bernilai transaksi lebih dari **Rp75.000.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Milliar rupiah)”**

Butir 12

“Bahwa untuk itu sangat layak apabila Penggugat meminta agar pihak Tergugat untuk membayar kerugian atas tersanderanya Sertipikat-sertipikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat, sehingga tidak dapat dijual dan/atau ditawarkan kepada calon Buyer/Investor lain, dan sekaligus dapat melakukan pembebasan Utang dengan Tergugat, **yang apabila dihitung secara material sebesar Rp75.000.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Milliar rupiah) – Rp7.800.000.000,- = Rp67.200.000.000,- (enam puluh tujuh milliar dua ratus juta rupiah)”**

Butir 13

“Bahwa Penggugat sangat menyesalkan sikap Tergugat II dan Tergugat III yang sama sekali tidak memberikan salinan akta-akta, sebagai berikut:

1. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 31 tanggal 18 Oktober 2018;
2. Akta Addendum Perjanjian Hutang Piutang No. 29 tanggal 24 Mei 2019;
3. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 30 tanggal 24 Mei 2019;
4. Akta Pemberian Hak Tanggungan No, 19 tanggal 24 Juni 2019;



Kepada Penggugat, selaku pihak dalam Akta tersebut, sementara kepada Tergugat I telah diberikan namun biaya pembuatan akta-akta tersebut ditagih dan/atau dibebankan kepada Penggugat, maka patut diduga Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga harus dihukum secara renteng”

Butir 15

*“Bahwa Perbuatan Tergugat yang telah melanjutkan masa Perjanjian Utang pada saat Penggugat sedang tidak berdaya karena Operasional Pabrik terhenti telah terkategori sebagai perbuatan yang menari-nari asset pabrik tanpa melakukan kompromi dengan Penggugat **sehingga telah mengakibatkan kerugian immaterial kepada Penggugat”***

Petitim Butir 7

“Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV untuk membayar Kerugian Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,- (Lima miliar rupiah)”

- bahwa seluruh tuntutan dan tuduhan yang diajukan oleh Penggugat sangat tidak berdasar oleh karena apa yang menjadi tuntutan kerugian sama sekali tidak diderita oleh Penggugat. Penggugat memperhitungkan potensi kerugian atas tersandernya sertifikat milik Penggugat sehingga tidak dapat dijual dan/atau ditawarkan kepada calon *buyer* sebesar Rp67.200.000.000 (enam puluh tujuh miliar dua ratus juta rupiah), yang mana dalil tersebut merupakan **perhitungan yang tidak diketahui apa yang melatarbelakangi dan dasar kerugian tersebut di atas.**
- Bahwa tuntutan Penggugat terkait perhitungan kerugian immaterial dalam petitum Gugatan *a quo* sebesar Rp5.000.000.000 (lima miliar rupiah) juga tidak memiliki dasar hukum dan dasar fakta yang relevan terhadap apa yang disampaikan berdasarkan peristiwa yang telah dikemukakan baik melalui posita dan petitum, **KARENA Penggugat SAMA SEKALI TIDAK MENYEBUTKAN ATAUPUN MERINCIKAN SATU KATA DAN HURUF PUN DI DALAM POSITA TERKAIT DASAR KERUGIAN TERSEBUT.**
- bahwa Gugatan Penggugat secara jelas dan terang benderang **didasari atas imajinasi dan rasa kekhawatiran atas tidak dapatnya menjual kepada buyer/investor yang mana hal tersebut tidak mampu dibuktikan validasi kebenarannya, tidak memiliki urgensi dan hubungan apapun sama sekali dengan Tergugat I.** Sebaliknya justru Tergugat I yang telah dirugikan akibat dari Penggugat yang tanpa rasa



bersalah, telah ingkar janji, telah berhutang bertahun-tahun tanpa **SATU RUPIAH DAN/ATAU SATU PESER PUN Penggugat MEMBAYAR HUTANG A QUO KEPADA Tergugat I. Sebaliknya, Penggugat secara arogan justru mengkonstatir peristiwa seolah-olah telah dirugikan oleh Tergugat I dengan **SERANGKAIAN PENYELUNDUPAN HUKUM DAN FAKTA DENGAN CARA-CARA YANG INKONSTITUSIONAL OLEH KARENA SEJATINYA TELAH MENCEDERAI SUBSTANSI PENTING KEBENARAN FORMIL DAN MATERIIL BAHWA Penggugat TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN KEPADA Tergugat I;****

- Bahwa M. Yahya Harahap, dalam Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, halaman 457, menyatakan **gugatan prematur** diartikan sebagai gugatan yang diajukan masih terlampau dini. Sifat atau keadaan prematur melekat pada:
 - a. batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai; atau
 - b. batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur
- Bahwa dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut masih bersifat prematur karena masih terdapat faktor yang belum menimbulkan kerugian, serta kerugian akibat tidak dapat diserahkannya sertifikat milik Penggugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan ("**SHGB**") No. 7460/Pejagalan, SHGB No. 7264/Pejagalan dan SHGB No. 7455/Pejagalan tidak dapat dikatakan kerugian yang dibebankan kepada Tergugat I secara tanggung renteng dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV karena **Sertifikat tersebut merupakan jaminan hak tanggungan untuk pelaksanaan pembayaran utang Penggugat kepada Tergugat I**
- Bahwa Penggugat menyatakan kerugian tersebut didasari dari perhitungan harga aset Perusahaan Penggugat berupa tanah dan bangunan, **namun perhitungan tersebut hanya berdasarkan asumsi saja dan bersifat spekulatif, bukan berdasarkan fakta yang benar-benar telah terjadi.** Bahkan dapat disimpulkan bahwa perkiraan tersebut merupakan imajinasi liar Penggugat untuk memperoleh keuntungan yang sangat fantastis, karena bagaimana mungkin Penggugat membebankan nilai kerugian tersebut kepada Tergugat I yang mana alasan dari tidak



diberikannya 3 (tiga) SHGB tersebut merupakan kesalahan dari Tergugat I di mana secara jelas 3 (tiga) SHGB tersebut telah dijadikan jaminan pembayaran melalui Hak Tanggungan oleh Penggugat kepada Tergugat I.

Justru Penggugat sendiri yang belum menyelesaikan kewajiban pembayarannya kepada Tergugat I sebagaimana Perjanjian Hutang Piutang Nomor: 29/AGR/X/2018 tanggal 18 Oktober 2018 (**"Perjanjian Hutang Piutang"**), yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pengakuan Hutang Nomor 30 tanggal 31 Oktober 2018 (**"APH 30/2018"**), Akta perubahan (Addendum) Perjanjian Nomor 29 Tanggal 24 Mei 2019 (**"Addendum 29/2019"**), Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 31 Tanggal 31 Oktober 2018 (**"SKMHT 31/2018"**), Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 127 Tanggal 29 November 2018 (**"APHT 127/2018"**), Surat Kuasa No. 31 Tanggal 24 Mei 2019 (**"SKMHT 31/2019"**) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 11 Tahun 2019 tanggal 24 Juni 2019 (**"APHT 11/2019"**);

- Bahwa apabila dasar diajukannya gugatan Penggugat karena tindakan Tergugat I yang menahan Sertifikat SHGB tersebut untuk dilakukan upaya eksekusi Lelang Hak Tanggungan, maka **dapat disimpulkan bahwa Penggugat sangat terburu-buru dalam mengambil sikap. Apabila Penggugat dapat memahami dan menelaah kembali serta mempelajari secara utuh tidak sepotong-sepotong ketentuan-ketentuan dari Perjanjian yang telah disepakati dan peraturan perundang-undangan terkait hak tanggungan dan lainnya, maka tidak mungkin terjadi secara sumir dan serampangan Penggugat menyimpulkan bahwa tidak diberikannya 3 (tiga) SHGB oleh Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga sangat terlampau dini atau prematur gugatan yang diajukan oleh Penggugat;**
- Bahwa penerapan segala ketentuan yang diberlakukan oleh Tergugat I bukanlah **"perbuatan yang menari-nari di atas penderitaan orang lain"** sebagaimana tuduhan Penggugat, karena Tergugat I memiliki hak untuk mendapatkan pembayaran atas seluruh utang Penggugat beserta bunga dan denda yang sudah disepakati tanpa adanya pemaksaan berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang, APH 30/2018, Addendum 29/2019, SKMHT 31/2018, APHT 127/2018, SKMHT 31/2019 dan APHT 11/2019, dan Tergugat I telah memberikan beberapa kali kesempatan kepada Penggugat untuk memenuhi kewajiban pembayarannya baik



melalui korespondensi surat ataupun pertemuan secara langsung. Namun, Penggugat tetap bersikeras tidak mengakui total kewajiban yang seharusnya tanpa disertai alasan dan dasar yang jelas. Hal ini mengisyaratkan bahwa ketentuan-ketentuan dari Perjanjian Utang Piutang beserta perjanjian turunan lainnya telah disepakati tanpa adanya pemaksaan sehingga telah dianggap sah dan mengikat bagi kedua belah pihak setelah adanya consensus atau kata “sepakat”;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Penggugat tidak memberikan tanggapan, oleh karena Penggugat terlambat mengajukan repliknya, replik diajukan oleh Penggugat, setelah Tergugat 1 mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dalam gugatan ini mendasarkan gugatannya dengan perihal perbuatan melawan hukum;
- Bahwa dalam gugatan perbuatan melawan hukum tidak mengenal tentang daluwarsa;
- Bahwa daluwarsa dalam perkara perdata ada 2 (dua) jenis yaitu daluwarsa memperoleh, dan daluwarsa membebaskan (vide Pasal 1963 dan 1967 KUHPerdata);

Dengan demikian eksepsi ini tidak beralasan hukum, oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;

C. Eksepsi Penggugat mengajukan gugatan dengan itikad tidak baik, dengan dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara a quo didasari dengan itikad tidak baik, semata-mata untuk menyalahgunakan upaya hukum (gugatan perdata) sebagai cara untuk mengganggu Tergugat I, yang tujuan akhirnya patut diduga hanya untuk mendapatkan keuntungan finansial semata tanpa memenuhi kewajiban Penggugat yang seharusnya, dan bukan untuk memperoleh keadilan serta kepastian hukum. Penggugat tentu dapat berdalih bahwa mengajukan gugatan adalah hak setiap orang, namun melihat peristiwa yang terjadi dalam perkara a quo, sudah jelas membuktikan adanya itikad tidak baik oleh Penggugat tersebut;
- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat jelas mengandung itikad tidak baik, atau dalam istilah hukum dikenal dengan Vexatious Litigation, yaitu tindakan hukum yang diajukan, dengan mengesampingkan kepatutan, semata-mata diajukan untuk mengganggu atau melemahkan



pihak lawan. Tindakan ini diajukan dalam bentuk gugatan yang sembrono atau dapat pula berbentuk gugatan yang merupakan pengulangan, bersifat membebani, serta diajukan tanpa alasan yang jelas dan merupakan tindakan yang tidak patut terhadap suatu hal yang merupakan kebalikan dari tindakan yang patut. Pengajuan vexatious litigation adalah tindakan yang dianggap sebagai penyalahgunaan proses hukum dan dapat menyebabkan timbulnya sanksi terhadap pihak yang mengajukannya;

- Bahwa selama proses mediasi yang dilakukan selama 7 kali. Tergugat I telah beritikad baik untuk memberikan tanggapan atas proposal perdamaian yang diberikan Penggugat. Namun, Penggugat tetap tidak menyambut itikad baik Tergugat I yang telah memberikan keringanan pembayaran sebagaimana dalam surat-surat tersebut. Bahwa selama proses mediasi, justru terdapat ketimpangan dan terlihat keinginan Penggugat untuk mendapatkan keuntungan semata dengan berupaya menghindari kewajiban yang seharusnya;
- Bahwa untuk mencegah adanya preseden-preseden buruk yang dapat terjadi dalam proses peradilan, dan menerapkan prinsip peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, dengan menerima eksepsi ini berdasarkan fakta bahwa gugatan Penggugat mengandung Vexatious Proceeding dan/atau Vexatious Litigation, atau dengan kata lain karena gugatan Penggugat diajukan secara sembrono, tanpa dasar yang jelas, tidak patut, bahkan didasari itikad tidak baik, maka sudah sepantasnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Penggugat tidak memberikan tanggapan, oleh karena Penggugat terlambat mengajukan repliknya, replik diajukan oleh Penggugat, setelah Tergugat 1 mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa Vexatious Litigation adalah tindakan hukum yang diajukan tanpa dasar fakta maupun dasar hukum yang jelas dengan tujuan untuk mengganggu lawan. Dalam prosedurnya, jika seseorang menjadi Tergugat dalam suatu perkara, maka ia harus datang ke pengadilan, menyampaikan jawaban terhadap gugatan, dan membela dirinya. Gugatan semacam ini hanya bertujuan untuk mengganggu pihak yang dituduh, tanpa memperhatikan kebenaran hukum atau fakta yang mendukungnya;



- Bahwa untuk dapat menentukan kebenaran gugatan ini tanpa dasar fakta maupun tanpa dasar hukum, diperlukan proses pembuktian lebih lanjut; Dengan demikian eksepsi ini telah memasuki pokok perkara, oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;

D. Eksepsi Gugatan Penggugat Error in Persona (Eksepsi Persona Stand in Judicio), dengan dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dalam gugatan Penggugat ditulis secara jelas nama para pihak yang digugat pada perkara a quo, dalam hal ini Tergugat I merujuk pada penempatan Pihak Turut Tergugat II yaitu KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA V yang beralamat di Jl. Prajurit KKO Usman Harun (dh. Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10), Jakarta Pusat 10410. Bahwa telah secara jelas Penggugat keliru dalam menarik pihak KPKNL Jakarta V sebagai Turut Tergugat II, Penggugat menempatkan KPKNL Jakarta V sebagai person tanpa mengkaitkan instansi atau unit atasan Turut Tergugat II;
- Bahwa KPKNL Jakarta V bukanlah merupakan instansi atau pejabat yang berdiri sendiri, namun merupakan bagian dari pelaksanaan kekuasaan Negara di mana secara berjenjang berdasarkan teori delegasi diperoleh dari Instansi atasan Turut Tergugat II yaitu PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA cq KANTOR WILAYAH DKI JAKARTA. Oleh karena itu, Turut Tergugat II tidak mempunyai kapasitas maupun kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata a quo di muka Peradilan Umum apabila tidak dikaitkan dengan Badan Hukum induknya dan instansi atasannya;
- Bahwa Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada KPKNL Jakarta V tanpa dihubungkan dengan lembaga negara induknya/instansi atasannya merupakan kecacatan dalam menempatkan para pihak dalam berperkara. Sehingga gugatan Penggugat telah melanggar tertib beracara, keliru, bias, dan tidak tepat, oleh karena itu Gugatan tersebut menjadi tidak sempurna. Dengan demikian, dalam rangka menjaga kaidah-kaidah hukum acara yang telah menjadi marwah peradilan, berdasarkan Pasal 6 angka 1 dan 3 Reglemen op de Rectsvordering (Reglemen Acara Perdata) (S. 1847-52 jo.1849-63) menegaskan sebagai berikut:
Pasal 6 angka 1



"Pemberitahuan gugatan dan semua pemberitahuan lainnya dilakukan sebagai berikut:

1. Terhadap Gubernur Jenderal, dalam perkara yang menyangkut pribadinya, disampaikan kepadanya sendiri atau dengan perantaraan Kantor Gubernur Jawa Barat";

Pasal 6 angka 3

3. Terhadap badan-badan hukum umum disampaikan kepada pimpinan pengurus sendiri atau di tempat tinggalnya atau di tempat pengurus biasa bersidang atau mempunyai kantornya;

Terhadap badan hukum, kepada Pengurus Badan hukum atau salah satu anggota pengurus di tempat tinggalnya, dan apabila pengurus telah dinonaktifkan, kepada salah satu pemberes (utang-piutang) atau ke tempat, kedudukan kantornya;

- bahwa maka gugatan Penggugat harus juga ditujukan kepada Pemerintah Pusat, hal ini telah berkesesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 442 K Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

"Menyatakan bahwa: Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"

Dengan demikian gugatan Penggugat telah nyata dan keliru dalam menentukan pihak pada gugatan a quo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Penggugat tidak memberikan tanggapan, oleh karena Penggugat terlambat mengajukan repliknya, replik diajukan oleh Penggugat, setelah Tergugat 1 mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 23. Undang-undang (UU) Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, pengertian delegasi adalah pelimpahan kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah, dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi;

Dengan demikian penempatan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai Turut Tergugat II dalam perkara ini tidak ada cacat formal



dalam gugatan ini, oleh karena itu eksepsi ini tidak beralasan hukum, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

E. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel),

dengan dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Penggugat Mengajukan Perubahan Atau Perbaikan Gugatan Yang Bersifat Substansial Sehingga Tidak Memenuhi Syarat Formil;

- Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I dalam Nomor perkara 362/Pdt.G/2023/2023 tanggal 5 Juni 2023. Lalu kemudian dilanjutkan proses mediasi sebanyak 7 (tujuh) kali, namun tetap tidak tercapai kesepakatan. Sehingga proses persidangan dilanjutkan kepada pemeriksaan pokok perkara.
- Bahwa Penggugat mengajukan Perbaikan gugatan sebagaimana disampaikan pada persidangan tanggal 13 November 2023.
- Bahwa Penggugat telah melakukan perubahan secara substansial pada gugatan dan objek sengketa baik dalam posita maupun petitum. Sehingga Tergugat I menyatakan dengan tegas MENOLAK dan KEBERATAN atas perubahan Gugatan tersebut. Perlu Tergugat I tegaskan bahwa Perubahan Gugatan yang bersifat Materiil dan menambah, mengubah materi pokok atau substansi Gugatan dan menimbulkan kerugian bagi Tergugat I oleh karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, sehingga sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Bahwa beberapa Yurisprudensi yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde), diantaranya sebagai berikut:
 - Putusan MA No. 547 K/Sip/1973 yang pada intinya menyatakan bahwa:

“Perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan pokok gugatan, oleh karenanya harus ditolak.”
 - Putusan MA No. 1043 K/Sip/1971, tanggal 29 Januari 1976 yang pada intinya menyatakan bahwa:

”Yurisprudensi mengizinkan perubahan gugatan atau tambahan asal hal itu tidak mengakibatkan perubahan posita, dan pihak tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri.”
 - Putusan MA No. 454K/Sip/1970 tanggal 11 Maret 1971 yang pada intinya menyatakan bahwa:



“Perubahan surat gugatan Perdata yang isinya tidak melampaui batas-batas materi pokok gugatan dan tidak akan merugikan tergugat dalam pembelaan atas gugatan Penggugat tersebut, maka hakim boleh mengabulkan perubahan tersebut”

- Bahwa Pasal 127 Reglement op de Rechtsvordering (Rv), yang menyatakan bahwa: “Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya.”
- bahwa Penggugat telah melakukan perubahan gugatan secara substansial yaitu sebagai berikut:
 - Posita butir 2 halaman 2;
 - Posita butir 6 halaman 5;
 - Posita butir 7 halaman 5 poin ke-1, alinea ke-2;
 - Posita butir 7 halaman 6 poin ke-2;
 - Posita butir 8 halaman 6;
 - Posita butir 9 halaman 6;
 - Posita butir 10 halaman 6;
 - Posita butir 11 halaman 6;
 - Posita butir 12 halaman 6;
 - Posita butir 13 halaman 7;
 - Petitum 2 halaman 7;
 - Petitum 5 halaman 7;

- Bahwa Penggugat juga telah melakukan perbaikan pada posita gugatan yang mengakibatkan terdapat perubahan secara substansial terhadap materi gugatan yang diajukan, hal ini sebagaimana pada perubahan **Posita butir 13 halaman 7:**

Semula

“bahwa untuk keterlambatan pemulihan kerugian tersebut di atas wajar Penggugat minta untuk dibayarkan uang dwangsom (uang paksa) sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan”

Menjadi

“Bahwa Penggugat sangat menyesalkan sikap Tergugat II dan Tergugat III yang sama sekali tidak memberikan salinan akta-akta sebagai berikut:

1. ...
2. ...



3. ...

4. ...

Kepada Penggugat selaku pihak dalam Akta tersebut, sementara kepada Tergugat I telah diberikan namun biaya pembuatan akta-akta tersebut ditagih dan/atau dibebankan kepada Penggugat, maka patut diduga Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga harus dihukum secara tanggung renteng”

- Bahwa pada petitum butir 2 halaman 7 telah senyatanya mengubah materi pokok perkara, karena Penggugat melakukan penambahan pada:

Semula

“... tidak sesuai dengan Pasal 4 Akta Pengakuan Utang...”

Menjadi

“...tidak sesuai dengan Pasal 4 Akta Pengakuan Utang No. 30 tanggal 31 Oktober 2018 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 127/2018 tanggal 29 November 2018 jo. Addendum No. 29 tanggal 24 Mei 2019 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 11/2019 tanggal 24 Juni 2019”

- Bahwa Penggugat melakukan perubahan yang sangat **SUBSTANSIAL** yaitu dengan melakukan perubahan pada **PETITUM POKOK PERKARA Butir 5 halaman 7** yaitu:

Semula

“M menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV secara tanggung renteng sebesar Rp85.000.000.000,- - Rp7.800.000.000,- = Rp77.200.000.000,- (tujuh puluh tujuh miliar dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat atas kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat”

Menjadi

“M menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV secara tanggung renteng sebesar Rp75.000.000.000 - Rp7.800.000.000,- = Rp67.200.000.000,- (enam puluh tujuh miliar dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat atas kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat”

- Bahwa perbaikan gugatan oleh Penggugat telah masuk pada wilayah substansi penting peristiwa dan objek perkara a quo. Pada prinsipnya, suatu perubahan diperkenankan terhadap hal-hal yang



tidak prinsipil seperti perubahan nomor surat, terdapat kesalahan dalam pengetikan (clerical errors) dan lain sejenisnya;

- Bahwa perubahan Gugatan yang diajukan Penggugat pada persidangan tanggal 13 November 2023 tidak memenuhi syarat formil dan materiil perubahan gugatan dengan dasar dan pertimbangan bahwa Penggugat telah melakukan perbaikan dan penambahan yang termasuk pada bagian substansial yang Tergugat I rangkum sebagai berikut:
 - a. Penambahan, perubahan dan penggabungan substansi yang bersifat materiil baik dalam Posita maupun Petitum;
 - b. Perubahan penulisan pihak yang tidak jelas, dan penambahan fakta dan peristiwa yang berubah sehingga Penggugat melakukan perubahan sebagaimana Perubahan Gugatan Penggugat pada poin 2 untuk Posita butir 6 halaman 5, poin 5 untuk Posita butir 8 halaman 6, poin 8 untuk Posita butir 11 halaman 6, Perubahan Posita butir 13 halaman 7;
 - c. Perubahan Petitum pada butir 2 halaman 7 dan butir 5 halaman 7.

Perubahan tersebut secara jelas tidak memenuhi syarat yang telah ditentukan yaitu tidak mengubah materi pokok perkara (materiil), tidak bertentangan dengan asas-asas hukum perdata, tidak mengubah posita, dan petitum, tidak merugikan Para Tergugat.

- Bahwa jika terjadi perubahan gugatan secara signifikan dan apalagi telah memasuki perubahan atas substansi gugatan dan apa yang dituntut, maka perbaikan gugatan tersebut sudah seharusnya **DITOLAK ATAU DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA OLEH MAJELIS HAKIM, OLEH KARENA PERUBAHAN GUGATAN TIDAK BOLEH MERUGIKAN KEPENTINGAN PARA Tergugat. BAHKAN PADA PERKARA A QUO DAPAT DISIMPULKAN TELAH TERJADI PERUBAHAN GUGATAN YANG MENYELURUH SEHINGGA GUGATAN Penggugat SECARA NYATA BERTENTANGAN DENGAN HUKUM ACARA YANG BERLAKU.**
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan Perubahan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat **TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL HUKUM ACARA PERDATA** sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Oleh karenanya, kami mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenaan untuk MENOLAK ATAU MENYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA Perubahan Gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Penggugat tidak memberikan tanggapan, oleh karena Penggugat terlambat mengajukan repliknya, replik diajukan oleh Penggugat, setelah Tergugat 1 mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan catatan Putusan No. 943 K/Pdt/1984. Ditegaskan, perubahan gugatan diperbolehkan sepanjang tidak menghambat acara pemeriksaan perkara. Apabila perubahan itu sedemikian rupa, sehingga hakim memperkirakan, secara objektif perubahan mengakibatkan proses tahap replik-duplik yang sudah berlangsung terpaksa diperpanjang, perubahan dikategorikan mempersulit dan menghambat jalannya pemeriksaan. Namun, syarat ini harus diterapkan secara cermat dan kasuistik. Dalam perkara ini perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat tidak menghambat pemeriksaan perkara;
- Bahwa berdasarkan putusan tersebut di atas, terdapat penegasan bahwa perubahan gugatan tidak memerlukan persetujuan tergugat. Bagi hukum, sikap dan pendapat apa pun yang dikemukakan tergugat tidak menimbulkan masalah. Boleh menolak atau menyetujui, dan keduanya tidak mempengaruhi keabsahan pengajuan perubahan, asalkan perubahan itu diberitahukan serta diberi kesempatan kepada tergugat untuk menanggapi;
- Bahwa kewenangan untuk menentukan apakah perubahan gugatan secara substansial dapat dibenarkan atau tidak, sepenuhnya menjadi hak dan kewenangan hakim. Pendapat dan tanggapan tergugat tidak dapat membatalkan perubahan;
- Bahwa berdasarkan Putusan No. 484 K/Pdt/1983, menyatakan bahwa perubahan gugatan yang berkenaan dengan penyempurnaan penyebutan nomor SK Gubernur atas tanah terperkara yang sebelumnya tidak disebut dalam gugatan, tidak dianggap sebagai perubahan materi pokok perkara. Dengan demikian Perubahan gugatan yang berkenaan dengan penyempurnaan nomor surat dalam gugatan, dianggap tidak bertentangan dengan hukum;
- Bahwa berdasarkan putusan MA No. 1043 K/Sip/1971 dinyatakan bahwa dilarang dan tidak dibenarkan perubahan yang mengakibatkan perubahan posita gugatan. Yang dimaksud dengan perubahan posita adalah perubahan

Halaman 120 dari 139 Putusan Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

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)



itu mengakibatkan terjadinya penggantian posita semula menjadi posita baru atau posita lain. Misalnya, posita jual-beli, diubah menjadi sewa-menyewa atau hibah;

- Bahwa berdasarkan Putusan No. 848 K/Pdt/1983, ditegaskan perubahan ganti rugi dari Rp 13.000.000,00 (tiga belas juta Rupiah) menjadi Rp 4.000.000,00 (empat juta Rupiah) dapat dibenarkan karena tidak mengenai materi pokok perkara, dan bahkan bukannya merugikan tetapi menguntungkan tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat, perubahan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat, tidak ada kekaburan serta tidak mengubah substansi materi gugatan, dengan demikian eksepsi ini tidak beralasan hukum, oleh karena itu dinyatakan tidak dapat diterima;

II. Kontradiksi Dalil-Dalil Penggugat Mengenai Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Mengakibatkan Gugatan Kabur Dan Tidak Jelas (Obscur Libel), dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mencampuradukkan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum sehingga membuat Gugatan ini menjadi tidak terang dan tidak jelas;
- Bahwa ketidakjelasan dan kekaburan gugatan penggugat secara nyata terbukti karena penggugat mempermasalahkan perbuatan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena mengajukan lelang hak tanggungan namun Penggugat mendasari tuntutan perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan pada perjanjian yaitu akta pengakuan hutang yang secara jelas berkaitan dengan tindakan wanprestasi (Ingkar Janji);
- Bahwa Penggugat baik di dalam Posita maupun Petitum tidak mencantumkan sama sekali secara lengkap dan utuh yang menyebabkan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sehingga mengakibatkan kerugian yang nyata yang dapat dibuktikan, oleh karena Penggugat tidak menguraikan secara komprehensif bagaimana kronologis dan fakta-fakta hukum yang relevan terjadi. Sebab Penggugat dalam gugatannya mendasarkan gugatan ini pada tuntutan perbuatan melawan hukum, namun ternyata Penggugat justru mempermasalahkan hal-hal yang merupakan wilayah tindakan wanprestasi. Hal-hal tersebut antara lain dinyatakan dalam:



- Posita Penggugat Poin 4 halaman 3 Gugatan Penggugat;
"Bahwa selanjutnya pihak Penggugat (i.c PT Meiwa Metal Santosa, d.h. PT Teluk Gong Utama) dan Pihak Tergugat I (ic Sdr. Rudi Setiawan) telah setuju dan sepakat untuk membuat dan menandatangani Akta Pengakuan Hutang tanggal 31 Oktober 2018 No. 30,- jo Surat Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan No. 31 tanggal 31 Oktober 2018 pada Tergugat II (ic Notaris & PPAT Budiono Widjaja, S.H.) dengan syarat dan ketentuan antara lain..."
- Posita Penggugat Poin 8 halaman 6 Gugatan Penggugat
"... Bahwa upaya pihak Tergugat I untuk melaksanakan kegiatan Lelang Hak Tanggungan pada tanggal 17 Januari 2023 tersebut di atas, sejatinya telah melanggar ketentuan Pasal 4 AKTA PENGAKUAN HUTANG tanggal 31 Oktober 2018 yang secara tegas dan jelas telah mengatur HAK Penggugat SEBAGAI PIHAK KREDITUR....."
- Posita Penggugat Poin 9 halaman 6 Gugatan Penggugat
"Bahwa atas tindakan Tergugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tersebut, sudah amat jelas sekali sangat merugikan Penggugat...."
- Posita Penggugat Poin 10 halaman 6 Gugatan Penggugat
"..... Sehingga Penggugat dapat menjual 2 (dua) sertifikat yang lain kepada Buyer/Investor lain dan tidak tersandera panjang tanpa penyelesaian apapun dengan pihak Tergugat"
- Petitum Penggugat poin 2 halaman 7 Gugatan Penggugat
"Menyatakan perbuatan Tergugat mengajukan Lelang Hak Tanggungan adalah Perbuatan Melawan Hukum, karena tidak sesuai dengan ketentuan pasal 4 AKTA PENGAKUAN UTANG No. 30, tanggal 31 Oktober 2018 jo. AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN NOMOR 127/2018, Tanggal 29 November 2018 jo. ADDENDUM No. 29 tanggal 24 Mei 2019 jo. AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor 11/2019 tanggal 24 Juni 2019"
- Bahwa Penggugat tidak konsisten dan tidak jelas dalam meletakkan dasar Gugatan a quo, pada butir/poin 4 dan 8, Penggugat secara nyata mendasarkan dan mengkualifikasikan tindakan Tergugat I dari Perjanjian APH 30/2018 sebagai tindakan ingkar janji (wanprestasi). Sementara pada posita lainnya yaitu butir 9 dan 10 serta Petitum poin 2, Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat I menyandera sertifikat dengan tidak menyerahkan sertifikat kepada Penggugat. Selain itu, Penggugat juga



mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas dilaksanakannya proses lelang hak tanggungan. Sehingga dalil-dalil Penggugat sebagaimana disebutkan di atas menunjukkan bahwa Penggugat tidak konsisten dan tidak jelas dalam meletakkan dasar Gugatan a quo karena Penggugat dalam gugatannya mendasarkan Gugatan ini pada Perbuatan Melawan Hukum, namun ternyata Penggugat justru mempermasalahkan hal-hal yang merupakan wilayah gugatan wanprestasi;

- Bahwa terhadap dalil pada gugatan yang diajukan Penggugat terjadi pertentangan satu sama lain, yang menyebabkan ketidakjelasan mengenai dasar gugatan. Di satu sisi, Penggugat mengakui adanya kesepakatan terhadap Perjanjian Hutang Piutang dan turunannya serta mendasarkan gugatan ini pada ketentuan dalam Perjanjian Hutang Piutang dan turunannya tersebut. Sedangkan pada posita poin 9 halaman 6 Penggugat menyatakan hal-hal yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum karena atas perbuatan tersebut merugikan Penggugat karena aset perusahaan milik Penggugat yang berupa tanah dan bangunan bernilai transaksi lebih dari Rp75.000.000.000 (tujuh puluh lima miliar rupiah) yang mana hal tersebut adalah tidak berdasar;
- Bahwa pencampuran antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi di dalam 1 (satu) Gugatan adalah dilarang dan tidak diperkenankan dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan pendapat ahli sebagai berikut:
 - Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001: "penggabungan PMH dan wanprestasi dalam satu gugatan telah melanggar tata tertib beracara atas keduanya harus diselesaikan tersendiri".
 - Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan hukum tersebut, terbukti secara tegas Gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur (obscur libel) karena telah mencampuradukkan perbuatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Penggugat tidak memberikan tanggapan, oleh karena Penggugat terlambat mengajukan repliknya, replik diajukan oleh Penggugat, setelah Tergugat 1 mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:



- Bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat, yang menjadi pokok materi gugatan ini adalah tindakan Tergugat 1 yang mengajukan Permohonan Lelang atas 3 (tiga) Sertifikat Tanah yang menjadi jaminan hutang adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan Pasal 4 Akta Pengakuan Hutang No. 30 tanggal 31 Oktober 2018, yang secara tegas dan jelas mengatur hak Tergugat I sebagai Kreditur yakni untuk mengajukan Sita Jaminan atas objek jaminan bukan melakukan Lelang, sehingga bukan gugatan wanprestasi;

Dengan demikian eksepsi ini tidak beralasan hukum, oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;

III. Eksepsi Posita Dan Petitum Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscur Libel*), dengan dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

- bahwa Gugatan penggugat terdapat ketidakjelasan objek sengketa dalam posita atau fundamentum petendi, oleh karena tidak dijelaskan secara fokus apa yang menjadi objek perkara sesungguhnya yang disengketakan dari poin 1 – 16. Dalil-dalil Penggugat tidak menjelaskan secara utuh berdasarkan data hukum dan fakta-fakta bagaimana terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat sesungguhnya tidak dapat menjelaskan unsur-unsur perbuatan melawan hukum apa yang dipenuhi oleh Tergugat I, oleh karena isi dari gugatan Penggugat tidak terang sehingga surat Gugatan Penggugat dapat dianggap cacat formil prosedural;
- Bahwa gugatan Penggugat isinya tidak terang (onduidelijk) dan dasar hukum dalil gugatannya tidak jelas. Hal ini dapat dibuktikan antara lain ialah bahwa gugatan Penggugat dalam posita pada butir 4 halaman 3, butir 5 halaman 4, butir 6 halaman 5 dan butir 7 halaman 5 mendalilkan hubungan hukumnya dengan Tergugat I berdasarkan APH 30/2018, SKMHT 31/2018, APHT 127/2018, Addendum 29/2019, SKMHT 31/2019, APHT 11/2019. Hal ini membuktikan bahwa Penggugat telah menyetujui untuk dilakukannya pembebanan hak tanggungan sebagaimana SKMHT tanggal 31 Oktober 2018 di mana Tergugat I sebagai pemegang hak atas tanah yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 0596/2018 ("SHT No. 05967/2018").
- Bahwa atas dasar gagalnya Penggugat dalam melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I, yang telah jatuh tempo pada tanggal 19 Februari 2019 dengan perpanjangan waktu selama 1 (satu) bulan dan

Halaman 124 dari 139 Putusan Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



telah terjadinya perubahan anggaran dasar perseroan Penggugat dari semula PT Teluk Gong Utama menjadi PT Meiwa Metal Santosa, maka antara Penggugat dan Tergugat I sepakat melakukan perubahan beberapa ketentuan APH 30/2018 melalui Addendum 29/2019. Adapun atas dasar Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang Penggugat, maka Tergugat I secara sah merupakan pemegang Hak Tanggungan sebagaimana APHT No. 11/2019 dan Setipikat Hak Tanggungan No. 03538/2019 ("SHT No. 03538/2019");

- Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan a quo, terjadi ambivalensi sehingga tidak jelas memaknai dalil-dalil Pengugat karena satu sisi Penggugat membenarkan adanya kewajiban pembayaran utang kepada Tergugat yang mana sepakat untuk dibebankan dengan Hak Tanggungan namun disisi lain Penggugat menyatakan bahwa pembuatan APHT No. 11/2019 adalah cacat hukum. Padahal pada faktanya pembuatan APHT No. 11/2019 telah sesuai dengan prosedur sehingga terbitnya SHT No. 03538/2019;
- Bahwa Penggugat yang secara KONTRADIKSI dan TIDAK BERSEKUTUAN dalam meletakkan formulasi gugatan antara klaim mengenai dasar inisiatif Penggugat melakukan Addendum 29/2019, namun Penggugat tidak mengakui bahwa proses pembuatan APHT 11/2019 hingga terbitnya SHT No. 03538/2019 telah berkesesuaian dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sehingga gugatan penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (obscuur libel);
- Bahwa cacat formil gugatan Penggugat sangat beralasan. Hal tersebut secara jelas terlihat pada posita dan petitum Gugatan Penggugat yang tidak jelas pihak yang dimaksud dalam Posita butir 12 halaman 6 dan Posita 16 halaman 7 yang menyatakan sebagai berikut:
 - Butir 12 halaman 6, "Bahwa untuk itu sangat layak apabila Penggugat meminta agar pihak Tergugat untuk membayar kerugian atas tersanderanya Sertipikat-sertipikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat....."
 - Butir 16 Halaman 7, "..... Sehingga amat sangat wajar apabila seluruh kerugian tersebut dibebankan kepada pihak Tergugat"
- Bahwa Penggugat sangat tidak cermat, keliru, sembrono, dan cenderung tidak sungguh-sungguh dalam menyusun kerangka argumen yang baik dan benar, sehingga dalil penggugat sangatlah kabur dan tidak jelas siapa yang dimaksud dari Tergugat mana yang harus menanggung

Halaman 125 dari 139 Putusan Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



kerugian yang diklaim Penggugat apakah Tergugat I, II, III, atau Tergugat IV tersebut;

- Bahwa terhadap Petitum gugatan pada butir 2 halaman 7 yang berbunyi sebagai berikut: "...Tergugat mengajukan Lelang Hak Tanggungan adalah perbuatan melawan hukum, karena tidak berkesesuaian dengan Pasal 4 Akta Pengakuan Utang No. 30 tanggal 31 Oktober 2018 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 127/2018 tanggal 29 November 2018 Jo. Addendum No. 29 tanggal 24 Mei 2019 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 11/2019 tanggal 24 Juni 2019";
- Bahwa proses lelang hak tanggungan dan ketentuan sebagaimana APH 30/2018 merupakan dua objek yang berbeda. Proses lelang hak tanggungan dilakukan karena aset berupa SHGB No. 7460/Pejagalan, SHGB No. 7264/Pejagalan dan SHGB No. 7455/Pejagalan telah dijaminan melalui APHT 11/2019. Oleh karena itu, petitum Penggugat tersebut sangatlah tidak jelas dan tidak berdasar karena meminta agar perbuatan mengajukan lelang hak tanggungan adalah perbuatan melawan hukum, namun Penggugat merujuk dengan ketentuan Pasal 4 APH 30/2018, APHT 127/2018, Addendum 29/2019, dan APHT 11/2019 di mana hal tersebut adalah lingkup wanprestasi.
- Bahwa dalam Petitum butir 8 halaman 8 Penggugat dalam gugatannya mengajukan tuntutan sebagai berikut: "Membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) perhari atas tiap-tiap keterlambatan untuk melaksanakan putusan ini."
- Bahwa Petitum atas tuntutan uang paksa tersebut sangat tidak berdasar oleh karena apa yang dituntut sama sekali tidak disebutkan dalam Posita gugatan. Maka atas dasar hal tersebut telah menunjukkan bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat memuat kontradiksi, tidak jeli dan tidak sinkron dalam menyusun dalil-dalil gugatan. Sehingga, gugatan penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (obscuur libel);
- Bahwa Penggugat juga tidak menguraikan secara jelas bagaimana penggantian biaya kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat, yang mana tidak menyertakan sama sekali rincian perhitungan terkait asal kerugian tersebut sehingga nilai kerugian yang disebutkan sama sekali tidak jelas. Bahwa di dalam Posita butir 12 halaman 6 menyebutkan pada intinya "agar Tergugat membayar kerugian sebesar Rp75.000.000.000 (tujuh puluh lima miliar rupiah)," namun Penggugat sama sekali tidak memberikan rincian dari mana biaya-biaya kerugian tersebut muncul;

Halaman 126 dari 139 Putusan Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



- Bahwa kecacauan gugatan dan semakin kabur serta tidak jelasnya gugatan Penggugat baik dari posita maupun petitum Penggugat, kembali ditunjukkan di dalam Petitum butir 7 yang meminta “tuntutan immateriil sebesar Rp5.000.000.000 (lima miliar rupiah).” Namun pada faktanya, tidak ada satu kata maupun satu huruf pun dari Penggugat yang menyebutkan adanya tuntutan immaterial sebesar Rp5.000.000.000,- (Lima miliar rupiah) tersebut dalam posita gugatan Penggugat. Adapun petitum Penggugat sebagai berikut:
“Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV untuk membayar kerugian immaterial kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000 (lima miliar rupiah)”
- Bahwa hal serupa juga terjadi pada Petitum 11 Gugatan a quo yang pada intinya memohonkan putusan serta merta. Namun demikian, Penggugat kembali tidak cermat dan mencerminkan bahwa Penggugat tidak serius dan asal-asalan dalam menyusun formulasi gugatan oleh karena tidak terdapat satu pun di dalam poin-poin yang menyebutkan di dalam posita gugatan Penggugat sehubungan dengan tuntutan adanya permohonan serta merta. Adapun petitum Penggugat sebagai berikut: “Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad)...”
- Bahwa atas hal tersebut, petitum Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat formil, karena Penggugat tidak mengemukakan permintaannya di dalam posita gugatan. Petitum yang tidak didukung oleh posita akan berakibat tidak dapat diterimanya tuntutan. Oleh karena itu, maka petitum tersebut cacat formil dan gugatan penggugat menjadi tidak jelas dan kabur;
- Bahwa kekeliruan gugatan Penggugat secara jelas terlihat berkenaan dengan Petitum Gugatan Penggugat poin 10 halaman 8 yang pada intinya “Penggugat menuntut agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara menurut hukum.” Penggugat telah serampangan menyusun gugatan a quo karena penyertaan Turut Tergugat hanyalah pihak terkait yang hanya mengetahui perkara dan pada akhirnya tunduk pada isi putusan pengadilan. Oleh karena itu, petitum Penggugat sangatlah tidak jelas. Sehingga gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima.
- Bahwa merujuk pendapat dari Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata di dalam bukunya berjudul “Hukum Acara Perdata



dalam Teori dan Praktek”, menyatakan sebagai berikut: “bahwa dalam praktik, perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim”

- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan Nomor 1642 K/Pdt/2005 menyebutkan pada intinya adalah sebagai berikut: “dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap”
- Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu sebagai berikut:

Yurisprudensi MARI No. 67/Sip/1972 tanggal 13 Agustus 1972

“...dalil-dalil Penggugat asal tidak selaras dan bertentangan dengan petitum-petitumnya, maka gugatan tersebut harus dinyatakan kabur...”

Yurisprudensi MARI No. 582 K/Sip/1973 tanggal 11 November 1975

“...oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima

Yurisprudensi MARI No. 720 K/Pdt/1997

“Diktum tidak didukung posita mengakibatkan gugatan kabur”

- Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka terbukti dengan sangat terang dan jelas bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah sangat kabur dan tidak jelas (obscuur libel). Penggugat tidak konsisten dalam menyusun kerangka argumen yang baik dan sistematis. Sehingga dalil Penggugat sangat sumir, tidak membuat terang permasalahan dan tidak jelas. Hal ini dipertegas oleh pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” halaman 449 sebagai berikut: “Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil.” Sudikno Mertokusumo dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Indonesia”, Edisi ke lima, Penerbit Liberty Yogyakarta, tahun 1998 halaman 42 yang menyatakan: “Maka oleh karena itu Penggugat



harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas ("een duidelijke en bepaalde conclusie", pasal 8 Rv). Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "obscur libel" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut".

- Bahwa sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, maka sudah sepatutnya bahwa GUGATAN YANG KABUR DAN TIDAK JELAS TERSEBUT WAJIB UNTUK DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA. Hal ini juga diperkuat oleh Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 195 K/AG/1994 tanggal 20 Oktober 1995, yang menyatakan: "Menghadapi surat gugatan yang kabur (obscur libel), maka Hakim menurut hukum acara, seharusnya memberikan putusan bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh pengadilan." (Sumber Buku: Ali Boediarto, S.H., "Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad", Penerbit Swara Justitia: 2005, halaman 58);
- Bahwa ketidakjelasan rincian kerugian yang diutarakan oleh Penggugat juga merujuk kepada Yurisprudensi MA No. 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003: "...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima." Yurisprudensi MARI No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1979: Putusan Nomor 219/PDT/2017/PT.BDG, Halaman 51 dari 71, "petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena kerugian-kerugian yang dimintakan tidak diadakan perincian." Yurisprudensi MARI No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984: "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai dengan perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas dan sempurna."
- Bahwa oleh karena tuntutan ganti rugi baik materiil dan immateriil yang diajukan di dalam Gugatan a quo tidak dijelaskan secara lengkap dan terperinci, maka sangatlah wajar dan berdasar apabila Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan bahwa gugatan penggugat kabur



(obscuur libel), serta menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO);

- Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat sebagaimana disebutkan di atas, telah menunjukkan bahwa Penggugat tidak konsisten dan tidak jelas dalam meletakkan dasar Gugatan a quo karena Penggugat dalam gugatannya mendasarkan gugatan ini pada perbuatan wanprestasi, namun ternyata penggugat justru mempermasalahkan hal-hal yang merupakan wilayah gugatan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum tersebut, terbukti secara tegas bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel) karena posita dan petitum yang inkonsisten, dalil gugatan penggugat yang berkontradiksi satu sama lain, tidak jelas objek sengketa dari perkara a quo, petitum yang tidak sesuai dengan posita, serta gugatan penggugat yang mencampuradukkan tindakan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Penggugat tidak memberikan tanggapan, oleh karena Penggugat terlambat mengajukan repliknya, replik diajukan oleh Penggugat, setelah Tergugat 1 mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa sekali lagi, setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat, yang menjadi pokok materi gugatan ini adalah tindakan Tergugat 1 yang mengajukan Permohonan Lelang atas 3 (tiga) Sertipikat Tanah yang menjadi jaminan hutang adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan Pasal 4 Akta Pengakuan Hutang No. 30 tanggal 31 Oktober 2018, yang secara tegas dan jelas mengatur hak Tergugat 1 sebagai Kreditur yakni untuk mengajukan Sita Jaminan atas objek jaminan bukan melakukan Lelang, sehingga tidak ada pencampuran antara gugatan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi;

Dengan demikian eksepsi ini tidak beralasan hukum, oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat ini, Tergugat 2 dan Tergugat 3, mengajukan jawaban serta eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi dari Tergugat 2 dan Tergugat 3

1. Eksepsi tentang Kompetensi Relatif.

Pengadilan Jakarta Utara Tidak Berwenang Secara Relatif Mengadili Perkara A Quo,



Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi kewenangan relatif ini, telah diputuskan dengan putusan sela, tanggal 15 Januari 2024, dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan Eksepsi kewenangan relatif dari Tergugat 2 dan Tergugat 3 tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggung biaya perkara sampai putusan akhir;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscurum Libellum), dengan dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa terdapat ketidaksesuaian posisi para pihak yang digugat antara Surat Kuasa dan Surat Gugatan:

- Bahwa dalam Surat Kuasa yang diperoleh Penggugat posisi para pihak yang digugat adalah sebagai berikut:

- I. RUDI SETIAWAN sebagai Tergugat I
- II. NOTARIS & PPAT BUDIONO WIDJAJA, SH sebagai Tergugat II
- III. PPAT I NYOMAN RAKA, SH., MH sebagai Tergugat III
- IV. PPAT RACHMAT HIDAYAT, SH., M.Kn sebagai Tergugat IV
- V. PT BALAI LELANG INDONESIA sebagai Turut Tergugat I
- VI. KANTOR PELAYANANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA V sebagai Turut Tergugat II
- VII. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) JAKARTA UTARA sebagai Turut Tergugat III

VIII. PT Bank Commonwealth INDONESIA sebagai Turut Tergugat IV

- Akan tetapi dalam Surat Gugatan yang diajukan Penggugat posisi para pihak yang digugat adalah sebagai berikut:

- I. RUDI SETIAWAN sebagai Tergugat I
- II. NOTARIS & PPAT BUDIONO WIDJAJA, SH sebagai Tergugat II
- III. PPAT RACHMAT HIDAYAT, SH., M.Kn sebagai Tergugat III
- IV. PT BALAI LELANG INDONESIA sebagai Tergugat IV
- V. PPAT I NYOMAN RAKA, SH., MH sebagai Turut Tergugat I
- VI. KANTOR PELAYANANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA V sebagai Turut Tergugat II
- VII. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) JAKARTA UTARA sebagai Turut Tergugat III
- VIII. PT Bank Commonwealth INDONESIA sebagai Turut Tergugat IV



- Bahwa ternyata Penggugat juga membuat Gugatan kabur dan tidak jelas karena dalam perkara *a quo* pihak Tergugat lebih dari 1 (satu) pihak (total ada 8 pihak yang digugat), maka Penggugat dalam gugatannya harus menyebutkan kedudukan para Tergugat dan para Turut Tergugat harus secara terang dan jelas. Apakah ditujukan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III atau Turut Tergugat IV;
- Bahwa Walaupun Penggugat telah mengajukan Revisi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara *a quo* tertanggal 6 November 2023, tetapi Penggugat masih saja membuat Gugatan asal-asalan dan cenderung tidak bisa membedakan kedudukan para pihak terutama dalam menyebutkan pihak Tergugat yang kabur dan tidak jelas, sebagai berikut:

Pada halaman 5 Nomor 7 poin ke 1, Alinea ke-1, tertulis:

“Nilai kewajiban Penggugat sebagai Kreditur pada AKTA PENGAKUAN HUTANG asal No. 30, tanggal 30 Oktober 2018 telah diubah dengan penambahan Bunga dan Denda yang tidak dapat dibayar oleh Penggugat, sehingga seolah-olah Tergugat telah melakukan pembiaran yang melanggar Etika Kepatutan untuk menarik keuntungan + Denda kepada Perusahaan Penggugat yang sudah nyata-nyata diketahui mengalami keadaan Kredit Macet sejak awal dan dengan demikian pihak Tergugat secara tegas dan nyata telah menari-nari di atas penderitaan orang lain.”

Yang dimaksudkan sebagai Tergugat oleh Penggugat tidak jelas dan kabur, apakah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, atau Tergugat IV?

- Bahwa hal yang sama terjadi kembali pada halaman 6 Poin 8 alinea 2 dari Surat Gugatan Penggugat tertanggal 02 Juni 2023 yang menyebutkan: *“Bahwa upaya pihak Penggugat untuk melaksanakan kegiatan Lelang Hak Tanggungan pada tanggal 17 Januari 2023 tersebut diatas, sejatinya telah melanggar ketentuan Pasal 4 AKTA PENGAKUAN HUTANG tanggal 31 Oktober 2018 No 30, yang secara tegas dan jelas telah mengatur Hak Penggugat sebagai Pihak Kreditur yakni untuk mengajukan Sita Jaminan atas Objek Jaminan, dan Bukan untuk melakukan Lelang terhadap objek jaminan”;*
- Bahwa Uraian Penggugat sebagaimana tersebut diatas tidak jelas dan kabur siapa yang menjadi Penggugat dan siapa yang menjadi Tergugat? Demikian pula disebutkan bahwa Penggugat adalah sebagai pihak



KREDITUR, pertanyaannya kapan Penggugat memberikan pinjaman uang kepada Tergugat I sehingga Penggugat dalam posisi sebagai KREDITUR? Gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas jelas mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta. Jika hal ini disebutkan sebagai kesalahan penyebutan kedudukan para pihak, maka seharusnya dalam Revisi Gugatannya tertanggal 6 November 2023 Penggugat telah melakukan perbaikan, namun pada kenyataannya Penggugat tidak cermat dan tidak sungguh-sungguh dalam melakukan Gugatan Perkara a quo;

- Bahwa dalam Pasal 125 ayat 1 HIR Jo. Pasal 149 ayat 1 RBg dikemukakan bahwa gugatan yang kabur adalah gugatan yang: **Dasar hukum gugatan tidak jelas, Dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas, Objek sengketa tidak jelas, Kerugian tidak dirinci, Petitum gugatan tidak jelas, Posita dan petitum saling bertentangan.**
- Bahwa dengan demikian, karena dasar hukum gugatan tidak jelas dan dasar peristiwa atau fakta yang dikemukakan oleh Penggugat kabur dan tidak jelas (Gugatan *Obscuruum Libellum*) atau disebut juga Formulasi Gugatan yang tidak jelas yang dapat berakibat antara Posita dan Petitum akan saling bertentangan, maka sudah sepatutnya dinyatakan **Gugatan Penggugat mengandung cacat formil, dan oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Penggugat tidak memberikan tanggapan, oleh karena Penggugat terlambat mengajukan repliknya, replik diajukan oleh Penggugat, setelah Tergugat 2 dan Tergugat 3 mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang dimaksud dengan gugatan kabur adalah surat gugatan tidak terang isinya atau isinya gelap. Bisa disebut juga dengan formulasi gugatan tidak jelas, agar gugatan itu memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan harus terang dan jelas atau memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas. Gugatan kabur juga dapat diartikan dengan gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang saling bertentangan satu dengan yang lainnya;
- Bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati, terdapat dalil pernyataan yang bertentangan satu dengan yang lain yaitu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada halaman 6 Poin 8 alinea 2 dari Surat Gugatan Penggugat tertanggal 02 Juni 2023 yang menyebutkan dalil pernyataan: *"Bahwa upaya pihak Penggugat untuk melaksanakan kegiatan Lelang Hak Tanggungan pada tanggal 17 Januari 2023 tersebut diatas, sejatinya telah melanggar ketentuan Pasal 4 AKTA Pengakuan Hutang tanggal 31 Oktober 2018 No. 30, yang secara tegas dan jelas telah mengatur Hak Penggugat sebagai Pihak Kreditur yakni untuk mengajukan Sita Jaminan atas Objek Jaminan, dan Bukan untuk melakukan Lelang terhadap objek jaminan"*;

Uraian dalil pernyataan Penggugat sebagaimana tersebut diatas tidak jelas dan kabur, siapa yang menjadi Penggugat dan siapa yang menjadi Tergugat dalam perkara ini;

Demikian pula dalil pernyataan bahwa Penggugat adalah sebagai pihak Kreditur, dalil pernyataan tersebut memberikan arti bahwa Penggugat memberikan pinjaman uang kepada Tergugat I, sehingga Penggugat dalam posisi sebagai Kreditur. Sehingga Gugatan Penggugat tersebut diatas jelas terdapat dalil pernyataan yang saling bertentangan. Jika hal ini sebagai suatu kesalahan penyebutan kedudukan para pihak, maka seharusnya dalam kesempatan Revisi Gugatannya tertanggal 6 November 2023, Penggugat melakukan perbaikan, namun Penggugat tidak melakukan perbaikan/perubahan dalil pernyataan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat, Gugatan Penggugat mengandung dalil pernyataan yang saling bertentangan, dengan demikian eksepsi ini beralasan hukum, oleh karena itu harus dinyatakan dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi dinyatakan diterima, yaitu eksepsi dari Tergugat 2 dan Tergugat 3 perihal gugatan Penggugat kabur, dengan demikian, eksepsi selain dan selebihnya dalam perkara ini tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi perihal gugatan Penggugat kabur, dinyatakan dapat diterima, dengan demikian pokok perkara dalam gugatan ini tidak perlu lagi dipertimbangkan, selanjutnya gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa Tergugat 2 dan Tergugat 3, bersamaan dalam jawabannya telah mengajukan gugatan rekonvensi, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 134 dari 139 Putusan Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



22. Bahwa dalam perkara *a quo*, kedudukan Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi menjadi Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi dan kedudukan Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi;
23. Hal-hal yang diuraikan Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi dalam Jawaban dan Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dianggap dipergunakan kembali dalam dalil-dalil Gugatan Rekonvensi ini ;
24. Bahwa Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi dalam profesinya sebagai Notaris/PPAT, telah membuat Akta-Akta untuk Tergugat Rekonvensi, yaitu:
 - 24.1. Akta Pengakuan Hutang Nomor: 30, tanggal 31 Oktober 2018;
 - 24.2. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 31, tertanggal 31 Oktober 2018;
 - 24.3. Akta Berita Acara PT. Meiwa Metal Santosa, Nomor: 28, tertanggal 24 Mei 2019;
 - 24.4. Akta Perubahan Perjanjian, Nomor: 29, tertanggal 24 Mei 2019;
 - 24.5. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Nomor: 30, tertanggal 24 Mei 2019; dan
 - 24.6. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 11/2019, tertanggal 24 Juni 2019;
25. Bahwa berdasarkan Pasal 8 alinea 2 Akta Pengakuan Hutang Nomor: 30, tanggal 31 Oktober 2018 yang disepakati dan ditandatangani oleh Pihak Penggugat dan Tergugat I, berbunyi: “Biaya pembuatan akta ini serta turunan-turunannya dibayar oleh Pihak Pertama (PT. Meiwa Metal Sentosa dahulu PT. Telukgong Utama)” dalam hal ini Tergugat Rekonvensi;
26. Bahwa demikian pula berdasarkan Pasal 9.1 Akta Perubahan Perjanjian Nomor: 29, tanggal 24 Mei 2019 yang disepakati dan ditandatangani oleh Pihak Penggugat dan Tergugat I, berbunyi: “Seluruh biaya yang muncul sehubungan dengan Addendum Perjanjian ini dan Pelaksanaannya termasuk kepada biaya Notaris dan Pajak wajib ditanggung oleh Pihak Pertama (PT. Meiwa Metal Sentosa dahulu PT. Telukgong Utama)” dalam hal ini Tergugat Rekonvensi;
27. Bahwa namun terhadap Akta-Akta tersebut pihak Tergugat Rekonvensi sampai saat ini belum membayar biaya-biaya pembuatan Akta-akta tersebut beserta turunannya yang jumlah total sebesar Rp 95.500.000,-



(sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dengan rinciannya sebagai berikut:

N O	URAIAN BIAYA	JUMLAH (RP)
1	Akta Addendum	4.000.000,-
2	Akta Kuasa	2.500.000,-
3	Akta Berita Acara RUPS	2.500.000,-
4	Akta SKMHT dan APHT	15.000.000,-
5	Pendaftaran Hak Tanggungan	35.000.000,-
6	Penerimaan Negara Bukan Pajak	25.000.000,-
7	Cheking 3 Sertifikat (Percepatan)	1.500.000,-
8	Biaya untuk ganti nama Perseroan	10.000.000,-
TOTAL BIAYA		95.500.000,-

28. Bahwa selain akibat hutang Tergugat Rekonvensi yang tidak terbayar sebagaimana tersebut diatas, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi juga harus menghadapi gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi harus menggunakan jasa Advokat/Pengacara dan menanggung biaya Jasa Advokat/Pengacara dalam Perkara *a quo* dengan dengan rincian masing-masing Penggugat Rekonvensi mengeluarkan biaya Jasa Advokat/Pengacara sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) / Orang, sehingga total sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) untuk 2 (dua) orang;
29. Bahwa total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi adalah sebesar Rp 295.000.000,- (dua ratus sembilan puluh lima juta rupiah);
30. Bahwa selain kerugian materiil sebagaimana tersebut diatas, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi juga mengalami kerugian imateriil yang disebabkan karena adanya Gugatan Pekara *a quo* dan yang menyebabkan Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi harus mengalami rasa cemas, rasa takut, rasa malu, rasa kecewa, tidak dapat tidur nyenyak, dan terganggunya aktifitas, yang keseluruhannya apabila dapat dinilai dengan uang akan berjumlah sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
31. Bahwa total kerugian materiil dan imateriil yang dialami oleh Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi total sebesar Rp 795.000.000,- (tujuh ratus sembilan puluh lima juta rupiah);



32. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi berdasarkan fakta-fakta dan atau bukti-bukti yang tidak terbantah kebenarannya serta untuk menjamin kepastian hukum, kiranya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau serta merta (*Uitvoerbaar bij voorrad*), meskipun ada upaya hukum; **Verzet, Banding dan Kasasi**.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan, sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Materiil dengan rincian sebagai berikut:
 - 2.1. Kerugian Materiil Pembuatan Akta beserta turunannya, yaitu:

N O	URAIAN BIAYA	JUMLAH (RP)
1	Akta Addendum	4.000.000,-
2	Akta Kuasa	2.500.000,-
3	Akta Berita Acara RUPS	2.500.000,-
4	Akta SKMHT dan APHT	15.000.000,-
5	Pendaftaran Hak Tanggungan	35.000.000,-
6	Penerimaan Negara Bukan Pajak	25.000.000,-
7	Cheking 3 Sertifikat (Percepatan)	1.500.000,-
8	Biaya untuk ganti nama Perseroan	10.000.000,-
TOTAL BIAYA		95.500.000,-

2.2. Kerugian Materiil dalam menggunakan Jasa Advokat/Pengacara total sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)

3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Imateriil Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau serta merta (*uit voorbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum; **Verzet, Banding dan Kasasi**.

Dalam Konvensi/Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo.

Subsidair:

Apabila Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Rekonvensi ini, Majelis Hakim mempertimbangkan, sebagai berikut: oleh karena pokok perkara gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, serta terdapat hubungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan gugatan reconvensi, dengan demikian Gugatan Penggugat Reconvensi, tidak perlu lagi dipertimbangkan, dan dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Reconvensi:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi, dan gugatan Para Penggugat Reconvensi/Tergugat 2 Konvensi, Tergugat 3 Konvensi, dinyatakan tidak dapat diterima, maka kepada kedua belah tersebut, dihukum untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng;

Memperhatikan Pasal.136 HIR, Pasal 132 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan Eksepsi Kewenangan Absolut dari Tergugat 1 tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Eksepsi Kewenangan Relatif dari Tergugat 2 dan Tergugat 3 tidak dapat diterima;
3. Menyatakan Eksepsi perihal Gugatan Kabur dari Tergugat 2 dan Tergugat 3 dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Reconvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Reconvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Reconvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dan Penggugat Reconvensi/Tergugat 2 Konvensi, Tergugat 3 Konvensi, untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp1.808.400,-- (satu juta delapan ratus delapan ribu empat ratus Rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari **Rabu, tanggal 24 April 2024**, oleh kami, Rudi Fakhruddin Abbas, S.H., sebagai Hakim Ketua, Aloysius Priharnoto Bayuaji, S.H., M.H., dan Deny Riswanto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Efa Cendrakasih, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi

Halaman 138 dari 139 Putusan Nomor 362/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadilan pada hari itu juga, tanpa dihadiri pihak Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 3.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Aloysius Priharnoto Bayuaji, S.H., M.H.

Rudi Fakhruddin Abbas, S.H.

Deny Riswanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Efa Cendrakasih, S.H.

Perincian biaya:

1. Meterai	Rp. 10.000,--
2. Biaya Pendaftaran/PNBP	Rp. 30.000,--
3. Biaya Pemberkasan/ATK	Rp. 75.000,--
4. Biaya Pemberkasan/ATK	Rp. 23.400,--
5. Biaya Panggilan	Rp. 1.580.000,--
6. PNBP Panggilan	Rp. 80.000,--
7. Redaksi	Rp. 10.000,--
Jumlah	Rp. 1.808.400,--

(satu juta delapan ratus delapan ribu empat ratus Rupiah)