



**PUTUSAN**  
**Nomor 65/PDT/2019/PT.DPS**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

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

Lawan:

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



**DJKN BALI DAN NUSA TENGGARA Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG DENPASAR**, beralamat di Jl. DR. Kusuma Atmaja Gedung Keuangan Negara I, Renon, Denpasar Selatan Kota Denpasar Bali 80235, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Tio Serepina Siahaan, SH.LL.M., 2. Pangihutan Siagian, SH.,MH., 3. Wahyu Nendro, SE.MAP., 4. Dwi Susianto Guntoro, SH., 5. Wiji Yudhiharso Kusumo Putro, SH.,MH., 6. Handy Trinova, SH.LL.M., 7. Helda Anggraini Octavina, SH.LL.M., 8. Sugeng Widodo, SH.LL.M., 9. Khalis Prayogi, SH., 10. Daryono, SH., 11. I Dewa Ayu Oka Maya Saputri A, SE., 12. Ni Luh Nyoman Arini Asriwijayanti, SH., 13. I Wayan Dipayana Ekantara, SE., para Pegawai pada Bagian Bantuan Hukum Kementerian Keuangan dan para Pegawai pada KPKNL Denpasar, berdasarkan surat kuasa khusus dari Menteri Keuangan Nomor SKU-242/MK.1/2018 yang ditanda tangani oleh Sekretaris Jenderal tertanggal 30 Mei 2018, sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

3. **PT. BANK UOB INDONESIA**, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut hukum Indonesia, berkedudukan di Jakarta, beralamat Kantor di UOB Plaza Jl. M.H Thamrin No. 10 Jakarta Pusat 10230, sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;

4. **PT. CATURBANGUN MANDIRIPERKASA**, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut hukum Indonesia yang beralamat di Jl. Kebayoran Lama No. 35 Kel. Sukabumi Selatan Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat 11560, sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;

5. **PEMERINTAH R.I Cq. KEMENTERIAN KEUANGAN R.I. Cq. DIREKTORAT JENDERAL PAJAK Cq. KANWIL PELAYANAN PAJAK BALI Cq. KPP PRATAMA BADUNG**, beralamat di Jl. Tantular No. 4 Dangin Puri Klod Denpasar Timur Kota Denpasar Bali 80234, dalam hal memberikan kuasa kepada : 1. Johanna Paula Donnavia Hardiani, SH.MM., 2. I Ketut Pasek, SE., 3. Made Nidya Lestari Karma, SH., 4. Habibie Jaya, SH., 5. Ni Putu Rossica Sari, SH., 6. I Gusti Ayu Putu Weni Andayani, SE., Pegawai Kanwil DJP Bali, dan 7. Sony Priyo Siswoyo, A.Md., 8. Randy Sandya Ahmad Velayati, A.Md., Juru Sita, KPP Pratama Badung Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Badung Selatan Nomor: SKU-01/WPJ.17/KP.05/2018, tanggal 24-05-2018, sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III**;

6. **PEMERINTAH R.I Cq. BUPATI KABUPATEN BADUNG Cq. BADAN PENDAPATAN DAERAH/PASEDAHAN AGUNG KABUPATEN BADUNG**,



yang beralamat di Jl. Raya Sempidi Lukluk, Mengwi Kabupaten Badung Bali 80351, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Ni Made Nardi, SH., Advokat, beralamat Kantor di BAPENDA BADUNG, Jl. Raya Sempidi – Mangupura – Kabupaten Badung, berdasarkan surat kuasa khusus dari Kepala Badan Pendapatan Daerah/Pesedahan Agung Kabupaten Badung Nomor: 973/15744/Bapenda, tanggal 14 Mei 2018, sebagai **Turut**

**Terbanding IV semula Turut Tergugat IV**

Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan gugatan, tertanggal 31 Juli 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 1 Agustus 2017 dalam Register Nomor 635/Pdt.G/2017/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut : bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 23 April 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 24 April 2018 dibawah register perkara Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## M E N G A D I L I

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

Halaman 4 dari 24 Halaman Putusan Perdata Nomor 65/PDT/2019/PT.DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.3.667.000,00 (tiga juta enam ratus enam puluh tujuh ribu rupiah).

4. Bahwa karena Penggugat tidak sependapat dengan amar Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby tanggal 18 Juli 2017 sehingga dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang, Penggugat telah mengajukan permohonan Pemeriksaan Kasasi sesuai Akta Pernyataan Permohonan Kasasi No.03 tanggal 26 Juli 2017 ;
5. Bahwa sebagai tindak lanjut/persyaratan Permohonan Kasasi, Penggugat juga telah menyerahkan Memorie Casatie tanggal 21 Juli 2017, yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, sesuai Tanda-Terima tanggal 26 Juli 2017 dan Tambahan Memorie Casatie tertanggal Surabaya 29 Agustus 2017, sesuai tanda-terima tanggal 04 September 2017 ;
6. Bahwa karena Penggugat telah mengajukan upaya hukum Kasasi sesuai Akta Pernyataan Permohonan Kasasi No.03 tanggal 26 Juli 2017 terhadap putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby tanggal 18 Juli 2017 maka jelas putusan Pengadilan tersebut belum memiliki kekuatan hukum tetap untuk dilaksanakan, apalagi Putusan tersebut bukanlah suatu putusan yang bersifat serta merta (uitvoerbaar bij voorraad);
7. Bahwa Tergugat I yang ditunjuk dan diangkat sebagai Kurator dan Pengurus harta Pailit sesuai putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby tanggal 18 Juli 2017 telah mengirim surat kepada Penggugat, yakni :
  - 1). Surat No. :100/Tim Kurator PT. RR-JCT/II/2018 tanggal 9 Februari 2018 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Atas Aset Harta Pailit PT. RENDAMAS REALTY dan JANE CHRISTINA TJANDRA (dalam Pailit) yang didasarkan pada Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 4/Pdt.Sus-PKPU/ 2017/PN Niaga Sby tanggal 18 Juli 2017, selanjutnya pelaksanaan Lelang Eksekusi SING KEN KEN BOUTIQUE HOTEL milik Penggugat diumumkan di Harian Bali Post tanggal 13 Februari 2018 ;
  - 2). Bahwa karena Lelang Eksekusi tersebut diatas tidak terlaksana, Tergugat I/Tim Kurator kembali mengirim Pemberitahuan kepada Penggugat sesuai Surat No. 103/Tim Kurator PT.RR-JCT/IV/2018

Halaman 5 dari 24 Halaman Putusan Perdata Nomor 65/PDT/2019/PT.DPS

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 16 April 2018 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Atas Aset Harta Pailit PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit) yang akan dilakukan :

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

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

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

Halaman 6 dari 24 Halaman Putusan Perdata Nomor 65/PDT/2019/PT.DPS

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

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

Halaman 7 dari 24 Halaman Putusan Perdata Nomor 65/PDT/2019/PT.DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

Halaman 8 dari 24 Halaman Putusan Perdata Nomor 65/PDT/2019/PT.DPS

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termaut 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)





(seratus delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari, terhitung sejak tanggal 13 Februari 2018 sampai putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap (incracht van gewijsde) dan dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

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

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawabantertanggal 12 Desember 2017, pada pokoknya sebagai berikut:

#### **Eksepsi Kompetensi Absolut**

1. Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Denpasar untuk mempersoalkan tindakan Tergugat I yang melaksanakan lelang eksekusi atas objek berupa tanah dan bangunan yang setempat dikenal dengan nama SingKenKenBoutiqueHotel yang merupakan harta pailit dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjanda (dalam Pailit) (selanjutnya disebut **"Sing Ken Ken Boutique Hotel"**).
2. Bahwa tindakan Penggugat yang mengajukan Gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Denpasar tersebut jelas menunjukkan bahwa Penggugat telah keliru dan tidak memahami ketentuan Pasal 3 ayat (1) Jo. Pasal 1 butir 7 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut **"UU**



**Kepailitan dan PKPU**) yang mengatur bahwa gugatan atas hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam UU Kepailitan dan PKPU diputuskan oleh Pengadilan Niaga yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan Debitor. Adapun yang dimaksud dengan “hal-hal lain” berdasarkan Penjelasan Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU, antara lain perkara di mana Debitor, Kreditor atau Kurator menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan proses PKPU dan/atau Kepailitan.

Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU :

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

Pasal 1 butir (7) UU Kepailitan dan PKPU :

*“Dalam undang-undang ini yang dimaksud dengan :*

*7. Pengadilan adalah Pengadilan Niaga dalam lingkungan peradilan umum.”*

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

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

3. Bahwa adapun pihak-pihak yang terlibat dalam perkara a quo antara lain :
- Penggugat selaku Debitor Pailit dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit).
  - Tergugat I selaku Tim Kurator dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat II selaku instansi pemerintah yang menyelenggarakan lelang eksekusi dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit).
  - Turut Tergugat I selaku Kreditor Separatis dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit).
  - Turut Tergugat II selaku Kreditor Konkuren dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit).
  - Turut Tergugat III selaku Kreditor Preferen dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit).
  - Turut Tergugat IV selaku Kreditor Preferen dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit).
4. Di samping itu hal-hal yang dipersalkan oleh Penggugat dalam Gugatan a quo adalah terkait harta pailit dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit), yakni terkait proses lelang eksekusi atas Sing Ken Ken Boutique Hotel yang merupakan harta pailit dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit).
5. Berdasarkan uraian tersebut di atas jelas bahwa perkara a quo adalah perkara yang berkaitan dengan harta pailit yang melibatkan debitor pailit, kreditor dan kurator dalam proses kepailitan PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit). Dengan demikian jelas bahwa Gugatan a quo adalah termasuk "hal-hal lain" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU berikut Penjelasan. Oleh karena itu pengadilan yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Niaga yang wilayah hukumnya meliputi tempat kedudukan hukum Debitor Pailit (*in casu* PT. Rendamas Realty dan Jane Christina Tjandra (dalam Pailit)) yaitu Pengadilan Niaga Surabaya, dan bukan Pengadilan Negeri Denpasar.
6. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas terbukti bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan a quo. Oleh karena itu Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan untuk menjatuhkan Putusan Sela (*tussen vonnis*) terlebih dahulu sebelum melakukan pemeriksaan pokok perkara (*eind vonnis*) dengan menjatuhkan amar sebagai berikut :

## Dalam Eksepsi Kompetensi Absolut :

Halaman 11 dari 24 Halaman Putusan Perdata Nomor 65/PDT/2019/PT.DPS



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

#### **Eksepsi Legal Standing**

7. Bahwa dalam mengajukan Gugatan a quo, Penggugat mendalilkan bahwa dirinya mewakili PT. Rendamas Realty & Jane Christina Tjandra selaku debitor pailit dalam perkara No.04/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga.Sby.
8. Bahwa tindakan Penggugat yang mengajukan Gugatan tersebut adalah keliru dan menunjukkan Penggugat tidak memahami ketentuan Pasal 24 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU. Hal ini disebabkan oleh karena terhitung sejak Penggugat dinyatakan pailit berdasarkan Putusan No.4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga.Sby.tanggal 18 Juli 2017, maka Penggugat telah kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk harta pailit, termasuk namun tidak terbatas telah kehilangan haknya untuk mengajukan Gugatan a quo terkait pelaksanaan lelang eksekusi harta pailit. Adapun sejak tanggal Putusan Pailit tersebut, hanya kurator (*in casu* Tergugat I) yang mempunyai hak untuk menguasai dan mengurus harta pailit tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 16 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU.

#### **Pasal 24 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU :**

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

#### **Pasal 16 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU :**

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

9. Berdasarkan hal tersebut di atas jelas terbukti bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas (*legal standing*) untuk mengajukan Gugatan a quo. Oleh karena itu Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim



yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan untuk menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi Legal Standing :**

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

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

**Eksepsi Kompetensi Absolut**

2.1 Bahwa dalam dalil-dalil gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa permasalahan yang diajukan Penggugat adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang atas objek jaminan berupa 84 (delapan puluh empat) bidang tanah dan bangunan dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat yang berlokasi di Sing Ken Ken Boutique Hotel, Kelurahan Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang **termasuk dalam harta pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 18 Juli 2017.**

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

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

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

Adapun berdasarkan Pasal 1 angka 7 UU Kepailitan, yang dimaksud





sebagai "*Pengadilan adalah Pengadilan Niaga dalam lingkungan peradilan umum*".

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

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

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

2.7 Bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan, gugatan mengenai penjualan harta kepailitan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Dr. I Made Arjaya, S.H., M.H. dan Ni Wayan Umi Martina, S.H., M.H. selaku Kurator (*in casu* Tergugat I) seharusnya menjadi kewenangan dari Pengadilan Niaga yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan hukum debitur (dalam hal ini adalah Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya).

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

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

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



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

## **Eksepsi Kewenangan Penggugat (Legal Standing Penggugat)**

- 3.1 Bahwa dalam dalil-dalil gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa dalam mengajukan perkara *a quo*, Penggugat bertindak mewakili kepentingan hukum PT Rendamas Realty yaitu suatu Perseroan Terbatas yang didirikan menurut hukum Indonesia, beralamat di Jalan Arjuna Nomor 1 Kelurahan Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Bali.
- 3.2 Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 18 Juli 2017 telah jelas bahwa baik Penggugat maupun PT Rendamas Realty telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya.
- 3.3 Bahwa substansi permasalahan yang diajukan Penggugat adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang atas objek jaminan berupa 84 (delapan puluh empat) bidang tanah dan bangunan dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat yang berlokasi di Sing Ken Ken Boutique Hotel, Kelurahan Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang termasuk dalam harta pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 18 Juli 2017.
- 3.4 Bahwa sesuai ketentuan Pasal 24 ayat (1) jo. Pasal 26 ayat (1) UU Kepailitan, telah diatur bahwa debitur demi hukum kehilangan haknya untuk mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit dan tuntutan mengenai hak atau kewajiban yang menyangkut harta pailit harus diajukan oleh atau terhadap Kurator.
- 3.5 Bahwa mengingat ketentuan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak dapat mewakili kepentingan PT Rendamas Realty atas harta pailit yang telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 18 Juli 2017 dikarenakan baik Penggugat maupun PT Rendamas Realty telah dinyatakan pailit berdasarkan putusan tersebut.
- 3.6 Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dikarenakan Penggugat tidak memiliki kewenangan dalam mengajukan tuntutan mengenai harta pailit sejak adanya putusan pailit nomor 4/Pdt.Sus-

Halaman 15 dari 24 Halaman Putusan Perdata Nomor 65/PDT/2019/PT.DPS



PKPU/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 18 Juli 2017 yang diputuskan oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya.

**Eksepsi Penggugat Salah Mengajukan Upaya Hukum**

- 4.1 Bahwa dalam dalil-dalil gugatannya, Penggugat memperlakukan mengenai pelelangan harta pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 18 Juli 2017 berupa 84 (delapan puluh empat) bidang tanah dan bangunan dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat yang berlokasi di Sing Ken Ken Boutique Hotel yang diajukan oleh Sdr. Dr. I Made Arjaya, S.H., M.H. dan Ni Wayan Umi Martina, S.H., M.H. selaku Kurator.
- 4.2 Bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa Penggugat sedang mengajukan upaya hukum kasasi atas Putusan Pengadilan Niaga Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 18 Juli 2017.
- 4.3 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 UU Kepailitan, upaya hukum yang dapat diajukan terhadap putusan pailit adalah kasasi ke Mahkamah Agung.
- 4.4 Bahwa jika memang benar (*quad non*), Penggugat telah mengajukan upaya hukum kasasi atas Putusan Pengadilan Niaga Nomor 4/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 18 Juli 2017, maka sudah sepatutnya Penggugat menyampaikan dalil-dalil dalam perkara *a quo* di dalam Memori Kasasinya, bukan dengan mengajukan gugatan *a quo*.
- 4.5 Bahwa dengan memperhatikan hal-hal di atas, Tergugat II berpendapat bahwa Penggugat telah salah mengajukan upaya hukum dalam mengajukan gugatan *a quo* dikarenakan Penggugat telah diberikan kesempatan berdasarkan UU Kepailitan untuk menyampaikan upaya hukum melalui Kasasi ke Mahkamah Agung.
- 4.6 Bahwa berdasarkan hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

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

**A. EKSEPSIDISKUALIFIKASI IN PERSON**

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

Halaman 16 dari 24 Halaman Putusan Perdata Nomor 65/PDT/2019/PT.DPS



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

*"Yang bertanda-tangan dibawah ini:*

*NATHANEL A. PANGANDAHENG, SH. Advokat dan Konsultan Hukum, NIA 9611025, berkantor di Jalan Krekot Bunder XII No.5 Kelurahan Passer Baroe Jakarta Pusat 11010 Indonesia, Telp. (021) 3509621, Fax 021-3862409, Email: [ahmadnathan85@gmail.com](mailto:ahmadnathan85@gmail.com), dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 23 April 2018 adalah mewakili serta bertindak untuk dan atas nama JANE CHRISTINA TJANDRA, Tempat/Tgl. Lahir: Jakarta/22 Januari 1954 (63 tahun), Pekerjaan Wiraswasta, Jenis Kelamin Perempuan, Warga Negara Indonesia (WNI), Agama Kristen Katholik, Pendidikan Sekolah Menengah Atas, Alamat Jl.Pasir Putih V/19 RT.008/RW.10 Kelurahan Ancol Kecamatan Pademangan Jakarta Utara yang juga mewakili kepentingan hukum PT. RENDAMAS REALTY, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan menurut hukum Indonesia, beralamat di Jl.Arjuna No.1 Kelurahan Legian Kecamatan Kuta Kabupaten Badung sesuai Akta Penetapan Keputusan Rapat PT. RENDAMAS REALTY No.18 tanggal 13 April 2017 yang dibuat oleh SRI ANDAYANI, SH. Notaris di Denpasar, selanjutnya disebut PENGGUGAT;*

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

**M E N G A D I L I,**

1. Menyatakan TERMOHON I PKPU/PT. RENDAMAS REALTY, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Bali, Jalan Arjuna Nomor 1 Kelurahan Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Bali dan Termohon II PKPU/JANE CHRISTINA TJANDRA beralamat di Jalan Pasir Putih V/19 RT.008/010 Kelurahan Ancol Kecamatan Pademangan , Jakarta Utara **Pailit** dengan segala akibat hukumnya;
2. Menunjuk Sdr. HARIYANTO, S.H.,M.H. Hakim Niaga pada Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya sebagai Hakim Pengawas

*Halaman 17 dari 24 Halaman Putusan Perdata Nomor 65/PDT/2019/PT.DPS*



dalam proses kepailitan para TERMOHON PKPU/PT.  
RENDAMAS REALTY dan JANE CHRISTINA TJANDRA;

3. Menunjuk dan mengangkat :

- a. DR. I MADE ARJAYA, S.H.,M.H Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU.AH.04.03-22 tanggal 23 Februari 2018 berkantor di Law Firm Arjaya Umi Martina & Partners Jalan By Pass I Gusti Ngurah Rai Nomor 61 Kuta Bali 80361;
- b. NI WAYAN UMI MARTINA, S.H.,M.H. Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU.AH.04.03-21 tanggal 23 Februari 2018 berkantor di Law Firm Arjaya Umi Martina & Partners Jalan By Pass I Gusti Ngurah Rai Nomor 61 Kuta Bali 80361 sebagai Tim Kurator dari PT. RENDAMAS REALTY dan JANE CHRISTINA TJANDRA (dalam pailit);

4. Menyatakan harta pailit dan para TERMOHON PKPU/PT. RENDAMAS REALTY dan JANE CHRISTINA TJANDRA berada dalam **keadaan insolvensi** sejak putusan ini dibacakan:

5. Menghukum para TERMOHON PKPU/PT. RENDAMAS REALTY dan JANE CHRISTINA TJANDRA untuk membayar imbalan jasa pengurus biaya kepengurusan yang ditetapkan dalam penetapan tersendiri;

6. Membebaskan biaya yang timbul dalm perkara ini kepada TERMOHON PKPU/Debitur yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp.3.667.000,00 (tiga juta enam ratus enam puluh tujuh ribu Rupiah).

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

**Paragraf 9Penjelasan Umum UU PKPU**

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

Halaman 18 dari 24 HalamanPutusan Perdata Nomor 65/PDT/2019/PT.DPS





**Pasal 16**

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

**Pasal 24**

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

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

**B. EKSEPSI ERROR IN PERSONA**

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

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

“5. PEMERINTAH R.I

C.q. KEMENTERIAN KEUANGAN R.I

C.q. DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

C.q. KANWIL PELAYANAN PAJAK BALI

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

bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 206.2/PMK.01/2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Pajak tidak ada disebut KPP Pratama Badung. Dalam lampiran II disebutkan bahwa ada dua KPP yang

Halaman 19 dari 24 Halaman Putusan Perdata Nomor 65/PDT/2019/PT.DPS



memiliki wilayah kerja di Kabupaten Badung yaitu KPP Pratama Badung Utara dan KPP Pratama Badung Selatan. Sehingga sangat jelas bahwa Penggugat telah salah menyebutkan nama Turut Tergugat III.

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

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

**I. DALAM EKSEPSI:**

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



*dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun terhadap putusan tersebut diajukan suatu upaya hukum."*

*Jo.Pasal 16*

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

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

### **3. EKSEPSI LEGAL STANDING**

- Bahwa Penggugat adalah Debitur Pailit sebagaimana Putusan Pengadilan Niaga Nomor 4/Pdt.Sus- PKPU/2017/PN.Niaga. Sby tanggal 18 Juli 2017 dan berdasarkan Pasal 24 ayat (1) UUK yang berbunyi "*Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan*", sehingga Penggugat kehilangan Hak-nya untuk melakukan Perbuatan Hukum dalam pengurusan harta pailit karena telah diputus Pailit.

Mengutip serta memperhatikan segala sesuatu yang terurai di dalam berita acara persidangan dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps, tanggal 6 Desember 2018, yang amarnya berbunyi sebagaiberikut:

#### **MENGADILI:**

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

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Penggugat/ Pembanding telah memohon pemeriksaan dalam tingkat banding sebagaimana ternyata di dalam Akta Permohonan Banding Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

117/Akta.Pdt.Banding/2018/PNDps,tanggal 19 Desember 2018, yang dibuat oleh Dwi Setyo Kuncoro, SH.MH., Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding I dahulu Tergugat I pada tanggal 16 Januari 2019, Terbanding II/Tergugat II tanggal 11 Januari 2019, kepada Turut Terbanding I / Turut Tergugat I pada tanggal 16 Januari 2019, kepada Turut Terbanding II / Turut Tergugat II pada tanggal 21 Januari 2019, kepada Turut Terbanding III / Turut Tergugat III pada tanggal 22 Januari 2019;

Menimbang, bahwa Pembanding/ Penggugat tidak mengajukan Memori Banding,

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage), sebagaimana ternyata di dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 18 Januari 2019, kepada Terbanding I dahulu Tergugat I pada tanggal 16 Januari 2019, Terbanding II/Tergugat II tanggal 11 Januari 2019, kepada Turut Terbanding I / Turut Tergugat I pada tanggal 16 Januari 2019, kepada Turut Terbanding II / Turut Tergugat II pada tanggal 21 Januari 2019, kepada Turut Terbanding III / Turut Tergugat III pada tanggal 22 Januari 2019, kepada Turut Terbanding IV/Turut Tertanggal 14 Januari 2019;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan-permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding dan para Terbanding semula Tergugat maupun Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa meskipun Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding, tetapi karena Pengadilan Tinggi adalah judex factie atau pengadilan ulangan maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan memeriksa putusan yang dimohonkan banding tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan saksama turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 412/Pdt.G /2018/PN Dps,

Halaman 22 dari 24 Halaman Putusan Perdata Nomor 65/PDT/2019/PT.DPS

### Disclaimer

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



tanggal 6 Desember 2018, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, yang memutuskan : Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, II dan Turut Tergugat IV dan Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 412/Pdt.G/2018/PN Dps.dengan alasan sebagaimana terurai dalam isi putusan tersebut sudah tepat dan benar, terlebih Pembanding/Penggugat tidak mengajukan alasan keberatan karena tidak mengajukan Memori Banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan hukum yang menjadi dasar dalam putusannya, dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai dasar putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri di dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi telah sependapat dan menyetujui pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 412/Pdt.G /2018/PN Dps, tanggal 6 Desember 2018, harus dikuatkan;

Menimbang, karena Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat sepatutnya dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding;

Memperhatikan Undang – Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang Nomor : 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

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

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 412/Pdt.G /2018/PN Dps, tanggal 6 Desember 2018, yang dimohonkan banding tersebut;

*Halaman 23 dari 24 Halaman Putusan Perdata Nomor 65/PDT/2019/PT.DPS*





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

3. MenghukumPembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari **Rabu, tanggal 10 Juli 2019** oleh kami TJOKORDA RAI SUAMBA, SH, MH., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Ketua Majelis denganSUBYANTORO, SH. dan DR.PUJIASTUTI HANDAYANI,SH., MHmasing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan TinggiDenpasar, tanggal17 Mei 2019, Nomor 65/PDT/2019/PT DPS.tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum padahari **Rabu, tanggal 17 Juli 2019** oleh Hakim Ketuadengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta dibantu olehI GEDE IRIANA,SH.,MH.Panitera Pengganti,tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

SUBYANTORO, SH. TJOKORDA RAI SUAMBA, SH, MH.,

DR.PUDJIASTUTI HANDAYANI,SH.,MH.

Panitera Pengganti

I GEDE IRIANA, SH.,MH.

Perincian biaya-biaya :

1.Biaya Pemberkasan ..... Rp. 134.000,-

2.Meterai. .... Rp. 6.000,-

Halaman 24 dari 24 HalamanPutusan Perdata Nomor 65/PDT/2019/PT.DPS



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

3.Redaksi. .... Rp. 10.000,-

Jumlah. ....Rp.150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah).-

Halaman 25 dari 24 Halaman Putusan Perdata Nomor 65/PDT/2019/PT.DPS

**Disclaimer**

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



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

Halaman 26 dari 24 Halaman Putusan Perdata Nomor 65/PDT/2019/PT.DPS

**Disclaimer**

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

Halaman 26