



PUTUSAN

Nomor 694/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Raharja Mukti, Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Jalan Raya Kelapa Kopyor O I/1, Rt.017, Rw.002, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini bertindak selaku Direktur dari dan oleh karenanya sah mewakili untuk dan atas nama **P.T. Wuna White Stone**, berkedudukan di Kota Kendari, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, beralamat di Jalan Wulele BTN Lacinta, Rt.004/Rw.002, Kelurahan Bonggoeya, Kecamatan Wua-Wua, Kota Kendari, dalam hal ini diwakili oleh **Cornelius Corniado Ginting, S.H., Ari Febriati, S.H., Aris Febrian, S.H. dan Herman Gozali, S.H.** Para Advokad pada Kantor Hulim **"Febrian & Co Law Firm"** beralamat Kantor di Jl. Kaliang IX No. 09, Kaliang, Tambora, Jakarta Barat 11310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Agustus 2024 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

- 1. P.T. Bank of India Indonesia, Tbk, berkedudukan di Jakarta**, beralamat di Jl. K.H. Samanhudi No. 37, Jakarta Pusat 10710. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**.
- 2. Inggraini Yamin, S.H.**, Selaku Notaris yang beralamat di Rukan Wisma Gading Permai, Menara B Blok CN – 1 No. 23, Jln. Boulevard Raya, Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, DKI Jakarta 14240, sebagai **Turut Tergugat I**;
- 3. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, DKI Jakarta**, beralamat kantor di Jl. Menur No. 10 Rawabadak Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, DKI Jakarta 14230, sebagai **Turut Tergugat II**;

Halaman 1 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 694/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



4. **Kantor Pertanahan Kota Bogor, Jawa Barat**, beralamat kantor di Jl. Ahmad Yani No. 41, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat III**;
5. **Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Jawa Barat**, beralamat kantor di Jl. Tegar Beriman, Kelurahan Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat 16915, sebagai **Turut Tergugat IV**;
6. **Kantor Badan Pertanahan Nasional Bogor Timur**, beralamat kantor di Jl. Alternatif Cibubur, Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Jawa Barat 16820, sebagai **Turut Tergugat V**;
7. **Kantor Pertanahan Kota Depok, Jawa Barat**, beralamat kantor di Komplek Sub Perkantoran Kota Depok, Jl. Boulevard Grand Depok City, Kalimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat 16413, sebagai **Turut Tergugat VI**;
8. **Otoritas Jasa Keuangan** di Jakarta yang beralamat di Menara Radius Prawiro, Lantai 2, Kompleks Perkantoran Bank Indonesia Jl. M.H. Thamrin No 2, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat VII**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Oktober 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 31 Oktober 2024 dalam Register Nomor 694/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kota Kendari, yang merupakan nasabah debitur Tergugat.
2. Bahwa hubungan hukum Penggugat dan Tergugat diawali adanya saran dari Tergugat atas fasilitas kredit yang diterima oleh Raharja Mukti pada 2013 sebesar Rp.70.000.000.000,- (tujuh puluh miliar rupiah); P.T. Baraindo Anugerah Resources pada tahun 2013 sebesar Rp. 27.900.000.000,- (duapuluh tujuh miliar sembilan ratus juta rupiah) dan Suraj Ramesh Mukhi sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) agar dilakukan pembaruan utang dengan melakukan penggantian

Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 694/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

debitur (novasi subyek pasif) sebagaimana diatur dalam Pasal 1413 KUHPerdara.

3. Bahwa atas saran dari Tergugat tersebut di atas, maka Penggugat ditunjuk sebagai pengganti nasabah debitur Raharja Mukti, P.T. Baraindo Anugerah Resources dan Suraj Ramesh Mukhi. Kemudian, pada 9 Desember 2019, Penggugat mengajukan permohonan novasi atas fasilitas kredit yang diterima Raharja Mukti, P.T. Baraindo Anugerah Resources dan Suraj Ramesh Mukhi tersebut kepada Tergugat. Selanjutnya Tergugat melakukan kunjungan ke tempat lahan P.T. Bososi Pratama di Kendari yang merupakan mitra bisnis Penggugat. **(Bukti P-1).**

4. Bahwa Tergugat memberikan persetujuan permohonan novasi tersebut sebagaimana tertuang dalam surat nomor 014/AO-KPO/JKT/II/2020 tertanggal 8 Februari 2020 perihal persetujuan permohonan fasilitas kredit baru dari novasi (pembayaran utang) fasilitas kredit **(Bukti P-2)** dan menandatangani perjanjian sebagai berikut:

4.1. Akta pengakuan hutang dan pemberian jaminan nomor 51 tanggal 28 Februari 2020, yang dibuat dihadapan Inggraini Yamin, SH, notaris di Jakarta **(Turut Tergugat I)** yang berisi: "jumlah fasilitas kredit yang dinovasi oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 102.068.989.347,- (Seratus dua miliar enam puluh delapan juta sembilan ratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus empat puluh tujuh Rupiah). Jangka waktu 8 (delapan tahun); Suku bunga 2% (dua persen) dan skema pembayaran sampai tahun 2027 **(Bukti P-3)**, dengan jaminan fasilitas kredit", yaitu:

1) sebidang tanah sertifikat hak milik nomor 4287/Kelapa Gading Barat seluas 1.057 m² sesuai surat ukur tanggal 29-07-2013 Nomor 00106/Kelapa Gading Barat/2013 dengan NIB 09.05.06.02.01256 yang terletak di Jalan Kuta Indah Nomor 68 (Bukit Gading Villa) Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, terdaftar atas nama Raharja Mukti, yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, DKI Jakarta **(Turut Tergugat II).**

2) sebidang tanah dengan sertipikat hak milik nomor 9488/Sunter Jaya seluas 288 m² sesuai Surat Ukur tanggal

Halaman 3 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 694/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21-12-2012 Nomor 00188/Sunter Jaya/2012 dengan NIB 09.08.03.06.15797 yang terletak di Jalan Danau Indah Barat I Blok A-3 Nomor 2A Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, terdaftar atas nama Suraj Ramesh Mukhi, yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, DKI Jakarta **(Turut Tergugat II).**

3) sebidang tanah dengan sertifikat hak milik nomor 2968/Tegal Gundil seluas 848 m² sesuai Gambar situasi tanggal 05-02-2009 Nomor 12/TGG/2009 dengan NIB 10.09.01.02.08422 yang terletak di Kelurahan Tegal Gundil, Kecamatan Kota Bogor Utara Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor, Jawa Barat, terdaftar atas nama Raharja Mukti, yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kota Bogor, Jawa Barat, **(Turut Tergugat III);**

4) sebidang tanah dengan sertifikat hak milik nomor 8/Cibatutiga seluas 53.980 m² sesuai gambar situasi tanggal 18-01-1982 Nomor 376/1982 dengan NIB 10.10.12.09.00578 yang terletak di Desa Cibatutiga, Kecamatan Cariu, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, terdaftar atas nama Suraj Ramesh Mukhi, yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Jawa Barat **(Turut Tergugat V).**

5) sebidang tanah dengan sertifikat hak milik nomor 100/Cijayanti seluas 2.510 m² sesuai Gambar Situasi tanggal 24-02-1986 Nomor 322/1986 dengan NIB 10.10.39.01.03829 yang terletak di Desa Cijayanti, kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, terdaftar atas nama Ny. Sonia Ramesh Mukhi, yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Jawa Barat **(Turut Tergugat IV).**

6) sebidang tanah dengan sertifikat hak milik nomor 1734/Kota Batu seluas 1.960 m² sesuai surat ukur tanggal 05-01-2015 Nomor 135/Kota Batu/2015 dengan NIB 10.10.07.07.01681 yang terletak di Kelurahan Kota Batu, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, terdaftar atas nama Raharja Mukti, yang diterbitkan oleh kantor

Halaman 4 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 694/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



Pertanahan Kabupaten Bogor, Jawa Barat (**Turut Tergugat IV**).

7) sebidang tanah dengan sertifikat hak milik nomor 11211/mekarsari seluas 3.769 m² sesuai surat ukur tanggal 17-10-2017 nomor 01024/Mekarsari/2017 dengan NIB 10.27.01.10.12947 yang terletak di Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat, terdaftar atas nama Raharja Mukti, yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kota Depok, Jawa Barat (**Turut Tergugat VI**).

8) Bahwa disamping ada 7 (tujuh) bidang tanah sebagai jaminan. Penggugat juga diwajibkan menitipkan 62 (enampuluh dua) sertifikat tanah kepada Tergugat untuk dipilih beberapa untuk dipasang Hak Tanggungan agar mencapai market value 100% (seratus persen) selama 3 sampai 6 (enam) bulan. Namun sampai saat ini 62 (enam puluh dua) sertifikat tanah tersebut belum dikembalikan kepada Penggugat meskipun telah diminta pengembaliannya kepada Tergugat.

9) Jaminan Perorangan (*Personal Guarantee*) dari Raharja Mukti dan Jaminan Perorangan (*Personal Guarantee*) dari Suraj Ramesh Mukhi.

4.2. Perjanjian Kredit Fixed Loan (FL)-Menurun No. 14/6/Boll.JSH/XI/2020 tanggal 27 November 2020 secara di bawah tangan. Dengan jangka waktu 28 Nopember 2020 s/d 28 April 2029, dengan suku bunga 5% (limapersen) per tahun. Dengan skema atas 6 (enam) bulan grace period dari 28 Nopember 2020 s/d. 28 April 2021.

4.3. Perjanjian Kredit Fixed Loan (FL)-Menurun No. 27/6/Boll.JSH/III/2021 tertanggal 24 Maret 2021 secara dibawah tangan. Dengan jangka waktu 24 Maret 2021 s/d. 28 Maret 2030, suku bunga 2% (dua persen) per tahun dari tanggal 02 Maret 2021 s/d 31 Mei 2021. 6,5 % (enam koma lima persen) per tahun, dengan jaminan yang masih sama dengan sebelumnya.

4.4. Perjanjian Kredit Fixed Loan (FL)-Menurun No. 21/6/Boll.JSH/XI/2021 tertanggal 26 November 2021 secara

Halaman 5 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 694/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



dibawah tangan. Dengan jangka waktu 28 November 2021 s/d. 28 Maret 2030, suku bunga 2% (dua persen) per tahun dari tanggal 28 November 2021 s/d 27 desember 2021 selanjutnya 6,5 % (enam koma lima persen) per tahun, dengan jaminan yang masih sama dengan sebelumnya.

4.5. Perjanjian Kredit Fixed Loan (FL)-Menurun No. 31/6/BoII.JSH/VII/2022 tertanggal 29 Juli 2022 secara dibawah tangan. Dengan jangka waktu 29 Juli 2022 s/d. 28 Januari 2029, suku bunga meningkat mulai 3% (tiga persen) sampai 9% (Sembilan persen) per tahun sesuai bulan – bulan yang telah disepakati, dengan jaminan yang masih sama dengan sebelumnya.

5. Bahwa setelah novasi, Tergugat pada 24 Nopember 2021, memberikan surat nomor 022/AO-KPO/JKT/XI/2021 perihal Permintaan Pemenuhan Hasil Pemeriksaan Otoritas Jasa Keuangan (OJK)/**Turut Tergugat VII** Tahun 2021 kepada PENGGUGAT.

6. Bahwa adanya surat persetujuan novasi, dan penandatanganan Perjanjian Kredit sebagaimana telah diuraikan di atas, telah menimbulkan hubungan hukum antara Tergugat (PT. Bank of India Indonesia) dengan Penggugat (Debitur) dan akibat hukum dengan ditandatanganinya suatu perjanjian adalah mengikatnya substansi perjanjian tersebut bagi para pihak yang menyepakatinya. Hal ini sesuai dengan amanat asas kebebasan berkontrak pada Pasal 1338 KUH Perdata dan Asas Konsensualisme pada Pasal 1320 KUH Perdata yang tidak bertentangan dengan Pasal 1337 KUH Perdata.

7. Bahwa Penggugat mengalami kondisi *overmacht* atau keadaan memaksa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata. *Overmacht* adalah keadaan tidak terlaksananya prestasi yang disebabkan bukan karena kesalahan debitur, yang disebabkan hal-hal atau peristiwa yang sama sekali tidak dapat diketahui atau diduga sebelumnya akan terjadi yang menghalangi debitur untuk berprestasi karena debitur tidak dapat berbuat apa-apa terhadap peristiwa yang timbul tersebut. Dengan demikian adanya ketidakmampuan Penggugat membayar bunga secara tepat waktu

Halaman 6 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 694/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tidak dapat dibebankan risiko kepada Penggugat selaku debitur.

Dengan adanya fakta-fakta sebagai berikut :

7.1. Pada Maret 2020 pandemi covid melanda seluruh dunia termasuk Indonesia. Pemerintah mengeluarkan berbagai kebijakan di antaranya menutup kegiatan pertambangan untuk batas waktu yang tidak ditentukan yang tentunya hal ini sangat berdampak pada operasional dan cash flow dari Penggugat. Namun Tergugat justru melakukan perubahan suku bunga dan grace period (jangka waktu) pada tanggal 27 November 2020; 24 Maret 2021; 26 Nopember 2021 dan 29 Juli 2022.

7.2. Penggugat tetap mengusahakan lahan baru, bekerja sama dengan P.T. CINTA JAYA, namun karena pembatasan skala besar berlanjut (PSBB) maka Penggugat tidak bisa bekerja dan mengalami kerugian operasional dan pembatalan kontrak kerja akibatnya Penggugat mengalami kesulitan keuangan, disamping itu Penggugat tetap membayar bunga kepada Tergugat sampai tahun 2022, yang mengakibatkan modal usaha tergerus.

7.3. Bahwa pada awal tahun 2022, Penggugat kembali mendapatkan kontrak kerja dengan P.T. INTEGRA MINING NUSANTARA, tetapi dikarenakan Rencana Kerja dan Anggaran Biaya (RKAB) P.T INTEGRA MINING NUSANTARA baru terbit di bulan Juni, sehingga Penggugat baru memulai produksi pada bulan September 2022 dan Tergugat telah mengetahuinya dengan melakukan kunjungan pada bulan Juni 2022, sebagai dasar dilakukannya restrukturisasi Kembali yang mana tertuang pada Perjanjian Kredit Fixed Loan (FL) No. 31/6/BoII.JSH/VII/2022 Tanggal 29 Juli 2022 .

8. Bahwa akibat adanya hal-hal tersebut diatas Penggugat mengalami kesulitan keuangan sehingga tidak membayar bunga kepada Tergugat secara tepat waktu. Untuk itu Penggugat pada tanggal 30 Desember 2022 mengajukan permohonan penundaan kewajiban bunga dan Pokok kepada Tergugat namun justru Tergugat meminta agar Penggugat segera melakukan pembayaran tunggakan dan angsuran pokok pada bulan Januari dan selanjutnya menerbitkan Surat Nomor

Halaman 7 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 694/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst

Disclaimer

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



001/AO-KPO/JKT/II/2023 tertanggal 2 Januari 2023, perihal Surat Teguran I.

9. Bahwa selain usaha pertambangan Penggugat terhenti, demikian pula usaha real estate Penggugat juga tidak berjalan dengan baik dikarenakan 62 (enampuluh dua) sertifikat tanah milik Penggugat disimpan oleh Tergugat, sebagaimana tanda terima tertanggal 27 September 2018. Tergugat beralasan 62 (enampuluh dua) Sertifikat tanah tersebut akan dipilih beberapa oleh untuk dipasang Hak Tanggungan agar mencapai market value 100 % (seratus persen) selama 3 (tiga) sampai 6 (enam) bulan. Namun sampai dengan gugatan *a quo* diajukan atau telah lebih dari 6 (bulan), Tergugat belum belum mengembalikan kepada Penggugat.

10. Bahwa Penggugat melalui surat tertanggal 10 Agustus 2022, perihal permohonan pengembalian sertipikat yang dititipkan pada Tergugat namun Tergugat sama sekali tidak memberikan tanggapannya.

11. Bahwa adanya pandemi covid 19 selama 2 (dua) tahun dan disimpannya 62 (enampuluh dua) Sertifikat tanah oleh Tergugat sangatlah mempengaruhi kelangsungan usaha Penggugat, karena pihak pembeli harus melihat asli sertifikat terlebih dahulu sebelum melakukan penawaran atau pembelian.

12. Bahwa PENGGUGAT telah beritikad baik dengan telah berusaha membayar bunga pada tanggal 25 dan 26 Januari 2023 sejumlah Rp. 962.100.000,-(sembilanratus enampuluh dua juta seratus ribu rupiah) pada tanggal 27 Februari 2023 sejumlah Rp. 489.000.000,- (empatratus delapanpuluh sembilan juta rupiah); dan pada tanggal 30 Maret 2023 sejumlah Rp.481.000.000,- (empatratus delapanpuluh satu juta rupiah) meskipun PENGGUGAT sedang mengalami kesulitan karena usaha PENGGUGAT belum beroperasi.

13. Bahwa total bunga dan pokok baik sebelum maupun novasi yang telah diterima oleh Tergugat adalah sejumlah Rp. 87.186.346.822,- (delapanpuluh tujuh miliar seratus delapanpuluh enam juta tigaratus empatpuluh enam ribu delapanratus duapuluh dua rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

13.1. Atas nama Raharja Mukti

| | | |
|-------|---------------|----------|
| Tahun | Raharja Mukti | Ac. 3157 |
|-------|---------------|----------|

Halaman 8 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 694/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



| | Bunga | Pokok |
|----------|--------------------|-------------------|
| 2013 (1) | Rp. 4.443.659.308 | |
| 2014 (2) | Rp. 9.998.367.408 | |
| 2015 (3) | Rp. 7.465.480.556 | |
| 2016 (4) | Rp. 10.373.157.618 | |
| 2017 (5) | Rp. 10.953.188.079 | |
| 2018 (6) | Rp. 5.064.376.704 | Rp. 697.246.621 |
| 2019 (7) | Rp. 953.786.409 | Rp. 2.119.367.563 |
| 2020 (8) | Rp. 578.338.090 | Rp. 1.245.527.296 |
| Total | Rp. 49.820.354.171 | Rp. 4.062.141.480 |

13.2. Atas nama P.T. Baraindo Anugerah Resources

| Tahun | P.T. Baraindo Anugerah Resources | AC. 2758 |
|----------|-------------------------------------|-------------------|
| | Bunga | Pokok |
| 2013 (1) | Rp. 363.725.304 | |
| 2014 (2) | Rp. 4.712.085.251 | |
| 2015 (3) | Rp. 3.946.732.667 | |
| 2016 (4) | Rp. 4.607.864.603 | |
| 2017 (5) | Rp. 3.780.504.864 | |
| 2018 (6) | Rp. 2.971.181.967 | Rp. 207.161.000 |
| 2019 (7) | Rp. 567.982.866 | Rp. 936.361.415 |
| 2020 (8) | Rp. 229.539.561 | Rp. 523.218.508 |
| Total | Rp. 21.179.617.082 | Rp. 1.666.740.923 |

13.3. Atas nama Suraj Ramesh Mukhi

| Tahun | Suraj R.M |
|-------|-------------------|
| | Bunga |
| 2017 | Rp. 216.256.409 |
| 2018 | Rp. 1.446.346.958 |
| 2019 | Rp. 998.113.194 |



| | |
|--------------|--------------------------|
| 2020 | Rp. 620.000.000 |
| Total | Rp. 3.280.716.561 |

13.4. Atas nama Penggugat

| Tahun | PT. Wuna White Stone | AC.6788 |
|--------------|-----------------------------|------------------------|
| | Bunga | Pokok |
| 2020 | Rp. 1.208.103.037 | |
| 2021 | Rp. 2.190.920.626 | |
| 2022 | Rp. 3.102.752.942 | Rp. 675.000.000 |
| Total | Rp. 6.501.776.605 | Rp. 675.000.000 |

(Bukti P-4,5,6 dan 7)

14. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Fixed Loan (FL)-Menurun No. 31/6/Boll.JSH/VII/2022 tertanggal 29 Juli 2022, jatuh tempo kredit Penggugat adalah tahun 2029 dan oleh karena Penggugat kesulitan keuangan diakibatkan dampak adanya covid 19 pada 2020 s/d 2022, maka Penggugat berulang kali memohon kepada Tergugat untuk dapat memberikan kebijaksanaan penyesuaian cicilan pokok dan bunga namun justru Tergugat memberikan surat nomor 040/RMD/KP.JKT/RZ/IV/2023 tanggal 27 Maret 2023 perihal Surat Peringatan Terakhir yang mana Penggugat diwajibkan membayarkan seluruh pokok dan bunga sejumlah Rp. 102.681.020.784,57 (seratus dua Miliar enamratus delapanpuluh satu juta duapuluh ribu tujuh ratus delapan puluh empat koma limapuluh tujuh Rupiah) paling lambat pada tanggal 14 April 2023.

15. Bahwa permintaan Tergugat kepada Penggugat untuk melunasi seluruh pokok dan bunga sejumlah Rp.102.681.020.784,57 (seratus dua miliar enamratus delapanpuluh satu juta duapuluh ribu tujuh ratus delapan puluh empat koma limapuluh tujuh rupiah) paling lambat pada tanggal 14 April 2023 sebelum jatuh tempo kredit merupakan tindakan wanprestasi, dimana Tergugat tidak melakukan apa yang dijanjikan dalam perjanjian kredit berkaitan dengan jatuh temponya perjanjian. Oleh karenanya Tergugat diwajibkan untuk memberikan ganti kerugian kepada Penggugat sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 1239 KUH Perdata**.

Halaman 10 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 694/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



16. Bahwa disamping itu, Tergugat melanggar Pasal 4 Ayat 1 dan 7 UU Perlindungan Konsumen menyatakan: “bahwa hak konsumen adalah hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa, dan hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif”.

17. Bahwa Tergugat berdasarkan Peraturan BI No. PBI No. 2/15/PBI/2000 tanggal 12 Juni 2000 tentang Perubahan Surat Keputusan Direksi BI No. 31/150/Kep/Dir tanggal 12 Nopember 1998 tentang Restrukturisasi Kredit sebagaimana diatur SE BI no. 7/190/DPNP/IDPnP tanggal 26 April 2005 dan SE BI no. 7/319/DPNP/IDPnP tanggal 27 Juni 2005 tentang Kebijakan Restrukturisasi Kredit disebutkan bahwa Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya yang dilakukan antara lain melalui:

- 17.1.** Penurunan suku bunga kredit
- 17.2.** Perpanjangan jangka waktu kredit
- 17.3.** Pengurangan tunggakan bunga kredit
- 17.4.** Pengurangan pokok kredit
- 17.5.** Penambahan fasilitas kredit dan atau
- 17.6.** Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

Yang dipertegas oleh POJK No. 11/POJK.03/2020, dimana jenis usaha Penggugat masuk dalam kriteria terdampak pelemahan ekonomi akibat Covid-19, sehingga Restrukturisasi kredit atau keringanan kredit sendiri adalah perintah langsung dari Presiden RI, yang mengamanatkan pemberian keringanan kredit pada usaha kecil yang terdampak virus corona atau Covid-19.

18. Bahwa alasan hukum di atas, dan oleh karena Penggugat mengalami *force majeure* (keadaan memaksa), sudah seharusnya Penggugat diberikan keringanan pembayaran angsuran pokok dan bunga secara fluktuatif tiap tahunnya selama 15 (limabelas) tahun dimulai sejak adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan perincian pembayaran sebagai berikut:

| Tahun | Cicilan Pokok | Bunga |
|-------|---------------|-------|
| 1 | | 3 % |

Halaman 11 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 694/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



| | | |
|-------|-----------------------|------|
| 2 | | 3 % |
| 3 | Rp 250.000.000,00 | 3% |
| 4 | Rp 300.000.000,00 | 3% |
| 5 | Rp 350.000.000,00 | 3% |
| 6 | Rp 400.000.000,00 | 3,5% |
| 7 | Rp 450.000.000,00 | 3,5% |
| 8 | Rp 550.000.000,00 | 3,5% |
| 9 | Rp 650.000.000,00 | 4% |
| 10 | Rp 750.000.000,00 | 4% |
| 11 | Rp 850.000.000,00 | 4% |
| 12 | Rp 900.000.000,00 | 4,5% |
| 13 | Rp 1.000.000.000,00 | 4,5% |
| 14 | Rp 1.000.000.000,00 | 5% |
| 15 | Rp 1.000.000.000,00 | 5% |
| Total | Rp 101.393.989.347,02 | |

19. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi dan wajib memberikan ganti kerugian kepada Penggugat, sementara terdapat kecurigaan yang sangat beralasan Tergugat dapat melakukan tindakan-tindakan atas asset jaminan Penggugat, untuk itu, kami mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk meletakkan *Sita Revindikatoir beslagh* terhadap :

- 1) Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4287/Kelapa Gading Barat seluas 1.057 m2 sesuai Surat Ukur tanggal 29-07-2013 Nomor 00106/Kelapa Gading Barat/2013 dengan NIB 09.05.06.02.01256 yang terletak di Jalan Kuta Indah Nomor 68 (Bukit Gading Villa) Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, terdaftar atas nama Raharja Mukti;
- 2) Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 9488/Sunter Jaya seluas 288 m2 sesuai Surat Ukur tanggal 21-12-2012 Nomor 00188/Sunter Jaya/2012 dengan NIB 09.08.03.06.15797 yang terletak di Jalan Danau Indah Barat I Blok A-3 Nomor 2A Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, terdaftar atas nama Suraj Ramesh Mukhi;
- 3) Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2968/Tegal Gundil seluas 848 m2 sesuai Gambar situasi tanggal 05-02-2009 Nomor 12/TGG/2009 dengan NIB 10.09.01.02.08422 yang terletak di Kelurahan Tegal Gundil, Kecamatan Kota Bogor

Halaman 12 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 694/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



UtaraKotamadya Daerah Tingkat II Bogor, Jawa Barat, terdaftar atas nama Raharja Mukti;

4) Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 8/Cibatutiga seluas 53.980 m2 sesuai Gambar Situasi tanggal 18-01-1982 Nomor 376/1982 dengan NIB 10.10.12.09.00578 yang terletak di Desa Cibatutiga, Kecamatan Cariu, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, terdaftar atas nama Suraj Ramesh Mukhi;

5) Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 100/Cijayanti seluas 2.510 m2 sesuai Gambar Situasi tanggal 24-02-1986 Nomor 322/1986 dengan NIB 10.10.39.01.03829 yang terletak di Desa Cijayanti, kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, terdaftar atas nama Ny. Sonia Ramesh Mukhi;

6) Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1734/Kota Batu seluas 1.960 m2 sesuai Surat Ukur tanggal 05-01-2015 Nomor 135/Kota Batu/2015 dengan NIB 10.10.07.07.01681 yang terletak di Kelurahan Kota Batu, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, terdaftar atas nama Raharja Mukti;

7) Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 11211/Mekarsari seluas 3.769 m2 sesuai Surat Ukur tanggal 17-10-2017 Nomor 01024/Mekarsari/2017 dengan NIB 10.27.01.10.12947 yang terletak di Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat, terdaftar atas nama Raharja Mukti;

sampai dengan adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*);

20. Bahwa adalah beralasan hukum, Tergugat mengembalikan 62 (enampuluh dua) sertifikat milik Penggugat yang ada pada penguasaan Tergugat sebagaimana tandaterima 27 September 2018 kepada Penggugat.

21. Bahwa apabila Tergugat terlambat melaksanakan putusan ini maka dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) per hari keterlambatan efektif dihitung 7 (tujuh) hari setelah putusan pengadilan dibacakan sampai putusan ini dilaksanakan.

Halaman 13 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 694/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



22. Bahwa mengingat bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah bukti-bukti yang sah, kuat, jelas dan otentik, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar putusan pengadilan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaarbijvoorraad verklaard*), walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi.

Berdasarkan hal-hal, dalil-dalil, bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang dikemukakan di atas, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* dapat memberikan putusan sebagai berikut:

Pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhan;
2. Menyatakan dengan hukum akibat pandemi *Covid-19* pada Maret 2020 sampai dengan tahun 2022 berakibat Penggugat termasuk dalam kategori *force majeure* (keadaan memaksa) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat.
4. Menyatakan menghukum Tergugat untuk menerima pembayaran pokok hutang, bunga, dan jangka waktu 15 tahun, terhitung sejak putusan *aquo* telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dengan tahapan pembayaran sebagai berikut :

| Tahun | Cicilan Pokok | Bunga |
|-------|-----------------------|-------|
| 1 | | 3 % |
| 2 | | 3 % |
| 3 | Rp 250.000.000,- | 3% |
| 4 | Rp 300.000.000,- | 3% |
| 5 | Rp 350.000.000,- | 3% |
| 6 | Rp 400.000.000,- | 3,5% |
| 7 | Rp 450.000.000,- | 3,5% |
| 8 | Rp 550.000.000,- | 3,5% |
| 9 | Rp 650.000.000,- | 4% |
| 10 | Rp 750.000.000,- | 4% |
| 11 | Rp 850.000.000,- | 4% |
| 12 | Rp 900.000.000,- | 4,5% |
| 13 | Rp 1.000.000.000,- | 4,5% |
| 14 | Rp 1.000.000.000,- | 5% |
| 15 | Rp 1.000.000.000,- | 5% |
| TOTAL | Rp 101.393.989.347,02 | |

Halaman 14 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 694/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian material dan immaterial kepada Penggugat sejumlah Rp. 15.000.000.000,- (limabelas miliar rupiah).
6. Menyatakan melarang Tergugat untuk melakukan tindakan apapun terhadap aset jaminan Penggugat yang ada dalam penguasaan Penggugat sampai dengan adanya suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. (*inkracht van gewijsde*).
7. Menetapkan dan memerintahkan Panitera/Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk meletakkan *Sita Revindikatoir beslag* atas :
 - 1) Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4287/Kelapa Gading Barat seluas 1.057 m2 sesuai Surat Ukur tanggal 29-07-2013 Nomor 00106/Kelapa Gading Barat/2013 dengan NIB 09.05.06.02.01256 yang terletak di Jalan Kuta Indah Nomor 68 (Bukit Gading Villa) Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, terdaftar atas nama Raharja Mukti;
 - 2) Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 9488/Sunter Jaya seluas 288 m2 sesuai Surat Ukur tanggal 21-12-2012 Nomor 00188/Sunter Jaya/2012 dengan NIB 09.08.03.06.15797 yang terletak di Jalan Danau Indah Barat I Blok A-3 Nomor 2A Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, terdaftar atas nama Suraj Ramesh Mukhi;
 - 3) Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2968/Tegalgundil seluas 848 m2 sesuai Gambar situasi tanggal 05-02-2009 Nomor 12/TGG/2009 dengan NIB 10.09.01.02.08422 yang terletak di Kelurahan Tegalgundil, Kecamatan Kota Bogor Utara Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor, Jawa Barat, terdaftar atas nama Raharja Mukti;
 - 4) Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 8/Cibatutiga seluas 53.980 m2 sesuai Gambar Situasi tanggal 18-01-1982 Nomor 376/1982 dengan NIB 10.10.12.09.00578 yang terletak di Desa Cibatutiga, Kecamatan Cariu, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, terdaftar atas nama Suraj Ramesh Mukhi;
 - 5) Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 100/Cijayanti seluas 2.510 m2 sesuai Gambar Situasi tanggal 24-02-1986 Nomor 322/1986 dengan NIB 10.10.39.01.03829 yang terletak di Desa

Halaman 15 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 694/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



Cijayanti, kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, terdaftar atas nama Ny. Sonia Ramesh Mukhi;

6) Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1734/Kota Batu seluas 1.960 m² sesuai Surat Ukur tanggal 05-01-2015 Nomor 135/Kota Batu/2015 dengan NIB 10.10.07.07.01681 yang terletak di Kelurahan Kota Batu, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, terdaftar atas nama Raharja Mukti;

7) Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 11211/Mekarsari seluas 3.769 m² sesuai Surat Ukur tanggal 17-10-2017 Nomor 01024/Mekarsari/2017 dengan NIB 10.27.01.10.12947 yang terletak di Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat, terdaftar atas nama Raharja Mukti;

8. Menyatakan *Sita Revindikatoir beslagh* sah dan berharga;
9. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan 62 (enam puluh dua) sertifikat tanah milik Penggugat sebagaimana tandaterima tertanggal 27 September 2018 kepada Penggugat secara sekaligus.
10. Menyatakan melarang Tergugat untuk melakukan tindakan apapun terhadap barang jaminan Penggugat yang ada dalam penguasaan Penggugat sampai dengan adanya suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. (*inkracht van gewijsde*).
11. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) perhari untuk keterlambatan melaksanakan isi putusan efektif terhitung 7 (tujuh) hari setelah putusan pengadilan dibacakan.
12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad verklaard*) walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding dan kasasi;
13. Menghukum Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII untuk tunduk dan mematuhi isi putusan perkara *aquo*;
14. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, Mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat tidak hadir meskipun telah dipanggil dengan patut berdasarkan risalah
Halaman 16 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 694/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

panggilan yang dibuat oleh Erson Mulatua S.E., Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 694/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst tanggal 01 November 2024, dan relaas nomor 694/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst tanggal 18 November 2024, yang dibacakan di persidangan, sedangkan Tergugat hadir menghadap kepersidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ternyata bahwa tidak datangnya Penggugat disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga gugatan itu harus dinyatakan gugur;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan gugur maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 124 HIR/148 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENETAPKAN :

1. Menyatakan gugatan Penggugat Nomor : 694/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Pst., tersebut gugur;
2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk mencatat gugurnya perkara perdata gugatan Nomor 694/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Pst., dalam register perkara perdata gugatan;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.730.000,00 (satu juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Senin, tanggal 02 Desember 2024, oleh kami, Teguh Santoso SH, sebagai Hakim Ketua, Toni Irfan S.H., dan Gusti Ngurah Partha Bhargawa, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 694/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst tanggal 31 Oktober 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, 05 Desember 2024 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut Nanik Rosidah, S.H.,MH Panitera Pengganti, dan diberitahukan secara e-litigasi dengan dihadiri oleh Pemohon, Tergugat, Para Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Toni Irfan SH MH.

Teguh Santoso, SH

Halaman 17 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 694/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



I Gusti Ngurah Partha Bhargawa SH

Panitera Pengganti,

Nanik Rosidah SH MH

Perincian biaya :

| | | | |
|--|---|----|-------------------|
| 1. Materai | : | Rp | 10.000,00; |
| 2. Redaksi | : | Rp | 10.000,00; |
| 3.....P | : | Rp | 300.000,00; |
| roses | | | |
| 4.....P | : | Rp | 70.000,00; |
| NBP panggilan..... | | | |
| 5.....P | : | Rp | 1.300.000,00; |
| anggilan | | | |
| 6.....P | : | Rp | 30.000,00; |
| endaftaran | | | |
| | : | | |
| Jumlah | : | | Rp 1. 730.000,00; |
| (satu juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah) | | | |