



PUTUSAN

Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cianjur yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. Bunga Baro Sejahtera, berkedudukan di jalan Raya Cisauk Lapan No. 25 Desa Suadita, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmad Arpani.S.H., Rohdalani Subhi Purba, S.H.,M.H, Ahmad Sultoni Johar Hasibuan, S.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Ahmad Arpani, S.H & Rekan di Jalan Pantai Labu Simpang Jalan Sadar Timur Nomor 119, Desa Emplasemen Kualanamu, Kecamatan Beringin, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Maret 2022, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur di bawah register Nomor 40/SK./Pdt/2022/PN Cjr, tertanggal 10 Mei 2022, selanjutnya disebut sebagai,----- **Penggugat;**

Lawan:

- 1. PT. Bank Central Asia Bca Tbk**, berkedudukan di Jalan MH Thamrin Nomor 1 RT 01 RW 05 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M.M.M Okada Maxi, Dkk, seluruhnya selaku Karyawan PT Bank Central Asia Tbk di Menara BCA, Grand Indonesia Jalan M.H Thamrin Nomor 1 Jakarta Pusat bertindak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 357/ST/DIR/2022 tertanggal 12 April 2022, beralamat di Jalan M.H. Thamrin No 1, Jakarta Pusat, yang telah

Halaman 1 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Cianjur di bawah register Nomor 141/SK./Pdt/2022/PN
Cjr, tertanggal 10 Mei 2022, berdasarkan Surat Tugas
tertanggal 12 April 2022, selanjutnya disebut sebagai,-

-----**Tergugat I;**

- 2. PT. Balai Lelang Tunjungan (Balangan)**, bertempat tinggal di Jalan
Tunjungan No. 86-88 Lantai 2, Kelurahan/ Desa
Genteng, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya,
Provinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai,-----

-----**Tergugat II;**

- 3. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal
Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Banten
Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Tangerang
II**, bertempat tinggal di Jalan Taman Makam Pahlawan
Taruna, Kelurahan Suka Asih, Kecamatan Tangerang,
Kota Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebut
sebagai,-----**Tergugat III;**

- 4. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal
Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Banten
Kantor Pelayanan Kekayaan Dan Lelang Bogor**,
berkedudukan di Jalan Veteran Nomor 45 RT01,
RW05, Kelurahan Panaragan, Kecamatan Bogor
Tengah, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat dalam hal ini
memberikan kuasa kepada Bimo Aryo, Dkk untuk
bersama-sama maupun sendiri-sendiri mewakili
Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian
Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal
Kekayaan Negara Cq Kantor Wilayah DJKN Jawa
Barat Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan
Lelang (KPKNL) Bogor di Jalan Veteran No. 45 Bogor
berdasarkan surat kuasa khusus Nomor
47/MK.6/WKN.08/2022 tertanggal 22 April 2022, yang
telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Cianjur di bawah register Nomor
168/SK./Pdt/2022/PN Cjr, tertanggal 9 Juni 2022,
selanjutnya disebut sebagai,-----**Tergugat IV;**

Halaman 2 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



Anijati Sambas, S.H., bertempat tinggal di Ruko Financial Center Blok BA 2/43, Jalan Gading Serpong Boulevard Kelurahan Pakulonan Barat, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai,----- **Turut Tergugat ;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah membaca Penetapan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr tertanggal 14 Desember 2022, tentang pergantian Susunan Majelis Hakim;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 6 April 2022 dalam Register Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah suatu perusahaan berbentuk Perseroan Terbatas yang bergerak di perdagangan ekspor/ import mesin industri, alat berat, suku cadang, besi dan logam serta lain sebagainya yang telah didirikan sejak tahun 2008 berdasarkan akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 01 tanggal 15-09-2008, yang kemudian dengan perubahan-perubahannya yang sebagaimana perubahan terakhir kali sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 31 Tahun 2018;
2. Bahwa dalam perjalanan usahanya tersebut untuk menambah modal kerja dan untuk pembelian alat-alat berat, pada tahun 2012 Penggugat dan Tergugat selaku Bank telah bersepakat dimana Penggugat akan menerima fasilitas kredit dari Tergugat I i.c BCA Cabang Utama Serpong yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 07-06-2012 yang dibuat oleh Turut Tergugat i.c Anijati, SH Notaris di Kabupaten Tangerang dengan skema fasilitas kredit :
 - a. Fasilitas kredit Lokal/rekening Koran (bayar bunga) dengan jumlah pagu kredit Rp 3.500.000.000 (Tiga Milyar Lima Ratus Juta rupiah);

Halaman 3 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Fasilitas kredit investasi (pembayaran cicilan pokok dan bunga) dengan jumlah paku kredit Rp 1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah);

Dengan total : Rp 4.500.000.000 (Empat Milyar Lima Ratus Juta Sembilan Ratus Lima Ribu Rupiah);

Dimana atas Perjanjian kredit tersebut dengan agunan/ jaminan sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 687/Ciherang, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Pacet, Desa Ciherang, seluas 8.845 M2 (Delapan Ribu Delapan Ratus empat Puluh Lima Meter Persegi) terdaftar atas nama Haji Sangkot Nainggolan;

3. Bahwa selanjutnya atas Akta Perjanjian Kredit No. 15 sebagaimana diatas terhadap jumlah uang yang disebutkan belum Penggugat terima (belum direalisasikan uang pinjaman kepada Penggugat) dan selanjutnya pada tanggal 30 Juli 2012 dilakukan perubahan fasilitas Kredit sebagaimana Perubahan Perjanjian Kredit No. 1748/PPK/WXII/2012 tanggal 30 Juli 2012, menjadi skema fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat yakni :

a. Fasilitas kredit Lokal (rekening Koran) dengan jumlah paku kredit Rp 3.500.000.000 (Tiga Milyar Lima Ratus Lima Puluh Juta rupiah), berlaku penarikan/ batas waktu penggunaan tanggal 30-07-2012 berakhir s.d tanggal 14-06-2013;

b. Fasilitas kredit investasi (pembayaran cicilan pokok dan bunga) dengan jumlah paku kredit Rp 751.905.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Satu Juta Sembilan Ratus Lima Ribu Rupiah) yang dicicil pokok dengan bunga selama 24 bulan terhitung sejak tanggal 21 Juli 2012 sampai dengan tanggal 21 Juni 2014;

Dengan total : Rp 4.251.905.000 (Empat Milyar Dua Ratus Lima Puluh Satu Juta Sembilan Ratus Lima Ribu Rupiah);

Dimana atas Perjanjian kredit tersebut dengan agunan/ jaminan tetap sebagaimana posita Point 2 diatas, dan uangnya telah diterima oleh Penggugat;

4. Bahwa kemudian karena Penggugat lancar dalam pembayaran, kemudian Tergugat I melakukan penawaran penambahan modal kerja kepada Penggugat dan selanjutnya Perjanjian kredit tersebut kembali dirubah dan diperpanjang dengan penambahan modal kerja dan penambahan pembelian alat-alat berat sebagaimana Perubahan Perjanjian kredit No. 2963/BLD/2012 tanggal 05-11-12, dimana perubahan tersebut terhadap Fasilitas kredit Lokal (rekening Koran) menjadi paku kredit Rp 5.000.000.000 (Lima Milyar Rupiah),

Halaman 4 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr

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

berlaku penarikan/batas waktu penggunaan tanggal 06-11-2012 berakhir s.d tanggal 14-06-2013, sementara Fasilitas kredit investasi masih tetap sebagaimana perjanjian awal (Posita 3 Point b);

5. Bahwa selanjutnya lagi karena Penggugat lancar dalam pembayaran kemudian Tergugat I melakukan penawaran penambahan modal kerja dengan syarat penambahan agunan oleh Penggugat, selanjutnya Perjanjian kredit tersebut kembali dirubah dan diperpanjang sebagaimana Perubahan Perjanjian kredit No. 3418/PPK/BLD/2013 tanggal 27-08-2013, dimana perubahan tersebut yakni :

- a. Fasilitas kredit Lokal (rekning Koran) dengan jumlah pagu kredit menjadi Rp 8.000.000.000 (Delapan Milyar Rupiah), berlaku penarikan/ batas waktu penggunaan tanggal 14-06-2013 berakhir s.d tanggal 14-06-2014, dengan bunga 11,75 %/ tahun,
- b. Fasilitas kredit investasi masih tetap Rp 751.905.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Satu Juta Sembilan Ratus Lima Ribu Rupiah) sebagaimana perjanjian awal (Posita 3 Point b) dan pembayaran telah berjalan 13 bulan;
- c. Fasilitas kredit installment Loan 1 sebesar Rp 750.000.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), dengan pembayaran pokok dan Bungan dalam jangka waktu 36 bulan dicicil sejak 27 Agustus 2013 s/d 27 Juli 2016;

Dengan penambahan agunan menjadi agunan yang dijaminan, seluruhnya menjadi:

- a. Sertifikat Hak Milik No. 687/Ciherang, atas tanah dan bangunan terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Pacet, Desa Ciherang, seluas 8.845 M2 (Delapan Ribu Delapan Ratus empat Puluh Lima Meter Persegi) terdaftar atas nama Haji Sangkot Nainggolan;
 - b. Sertifikat Hak Milik No. 546/Cempaka Putih (tanah seluas 295 M2), Sertifikat Hak Milik No. 547/Cempaka Putih (tanah seluas 145 M2), Sertifikat Hak Milik No. 653/Cempaka Putih (tanah seluas 1.130 M2), yang keseluruhannya berupa tanah dan bangunan terletak di dahulu Propinsi Jawa Barat sekarang Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Ciputat, Desa Cempaka Putih, seluas 295 M2 (Dua Ratus Sembilan Puluh Lima Meter Persegi) terdaftar atas nama Sangkot Nainggolan;
6. Bahwa selanjutnya karena Penggugat lancar membayar dilakukan perubahan perjanjian kredit sebagaimana diatas dengan perpanjangan

Halaman 5 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr

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)



waktu atas kredit kredit investasi sebagaimana Perubahan Perjanjian Kredit No. 3866/PPK/BLD/2014 tanggal 5 Juli 2014 dimana Fasilitas kredit Lokal (rekning Koran) dengan jumlah pagu kredit Rp 8.000.000.000 (Delapan Milyard Milyar Rupiah), diperpanjang dengan waktu penarikan/ batas waktu penggunaan tanggal 14-06-2014 berakhir s.d tanggal 14-06-2015, sementara Fasilitas kredit investasi masih tetap sebagaimana perjanjian awal (Posita 3 Point b), dan Fasilitas kredit installement Loan 1 sebesar Rp 750.000.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) tetap sebagaimana posita 5 c diatas;

7. Bahwa selanjutnya dengan berjalannya waktu dan karena Penggugat lancar membayar, **kemudian Fasilitas kredit investasi dengan jumlah pagu kredit yakni Rp 751.905.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Satu Juta Sembilan Ratus Lima Ribu Rupiah) sebagaimana pada posita 3 hrf b tersebut diatas telah lunas (sesuai dengan batas waktu pembayaran)**, kemudian selanjutnya dilakukan Perubahan Perjanjian Kredit sebagaimana Perubahan Perjanjian kredit No. 2816/PPK/SLK/2015 tanggal 13-07-2015 dimana dilakukan perubahan hanya sepanjang/ tentang waktu Fasilitas kredit Lokal (rekning Koran) dengan jumlah pagu kredit Rp 8.000.000.000 (Delapan Milyar Rupiah) menjadi waktu penarikan/batas waktu penggunaan tanggal 14-06-2015 berakhir s.d tanggal 14-12-2015, sementara sisa hutang Fasilitas kredit Installment Loan dengan jumlah pagu kredit yakni Rp 750.000.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) (posita 5 huruf c) masih dilakukan cicilan sesuai dengan table pembayaran/ bulan;
8. Bahwa selanjutnya kemudian atas perjanjian kredit tersebut diatas, Penggugat melakukan pembayaran sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) atas Fasilitas kredit Lokal (rekening Koran) dari Rp 8.000.000.000 (Delapan Milyard Rupiah) menjadi Rp 7.500.000.000 (Tujuh Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dan hal tersebut sebagaimana Perubahan Perjanjian kredit No. 0265/PPK/SLK/2016 tanggal 22-01-2016, dimana Fasilitas kredit Lokal (rekening Koran) menjadi Rp 7.500.000.000 (Tujuh Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan waktu penarikan kredit fasilitas local (rekening Koran) menjadi 12 Pebruari 2016 sampai dengan 14 Juni 2016, sementara Fasilitas kredit Installment Loan I dengan jumlah pagu kredit yakni Rp 750.000.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) masih dilakukan cicilan sesuai dengan table pembayaran/ bulan sebagaimana posita 5 huruf (c) diatas;
9. Bahwa selanjutnya dengan berjalannya waktu atas perjanjian tersebut diatas, Penggugat tetap membayar secara cicilan atas fasilitas kredit

Halaman 6 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



Installment Loan serta bunga kredit fasilitas local (rekening Koran), dan selanjutnya dilakukan kembali Perubahan perjanjian Kredit sebagaimana Perjanjian kredit No. 2961/PPK/SLK/2016 tanggal 01-07-2016, yakni dilakukan mutasi hutang (pagu) kredit fasilitas local (rekening Koran) sebesar Rp 500.000.000 (lima Ratus Juta rupiah) ,**sehingga hutang (pagu) kredit fasilitas local (rekening Koran) menjadi 7.000.000.000 (Tujuh Milyar Rupiah)**, dan **memindahkan sebesar Rp 500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) tersebut menjadi Fasilitas Kredit Installment 2, dengan pembayaran cicilan pokok dan bunga selama 36 bulan sejak 11 Juli 2016 sampai 11 Juli 2019**, sementara Fasilitas kredit Installment Loan I dengan jumlah pagu kredit yakni Rp 750.000.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) masih dilakukan cicilan sesuai dengan table pembayaran/ bulan sebagaimana posita 5 huruf (c) diatas;

10. Bahwa selanjutnya dengan berjalannya waktu, Penggugat telah melakukan pembayaran cicilan atas Fasilitas kredit investasi pagu kredit Installment Loan I dan akhirnya hutang Rp 750.000.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) tersebut lunas dibayar Penggugat, sehingga sisa hutang Penggugat adalah sebagaimana Perubahan Perjanjian kredit No. 6661/PPK/SLK/2016 tanggal 09-12-2016 yakni Fasilitas kredit Lokal (rekening Koran) dengan jumlah pagu kredit Rp 7.000.000.000 (Tujuh Milyar Rupiah) dengan perpanjangan waktu sejak 09 desember 2016 sampai 14 Desember 2017, dan hutang Fasilitas Kredit Installment Loan 2 sebesar Rp 500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) tetap dicicil penggugat sebagaimana posita 9 diatas;

11. Bahwa kemudian Penggugat melakukan pembayaran atas bunga kredit local dan pembayaran cicilan pokok dan bunga Kredit Installment 2 sebagaimana diatas hingga 11 Juli 2019 dan kemudian Fasilitas Kredit Installment 2 sebesar Rp 500.000.000 (Lima Ratus Juta rupiah) sebagaimana diatas telah lunas dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I, selanjutnya dilakukan perombakan kembali atas hutang Penggugat sebagaimana Perubahan Perjanjian kredit No. 07280/PPK/SLK/2019 tanggal 23-12-2019, dimana fasilitas kredit hutang Penggugat menjadi:

a. Fasilitas kredit Lokal (rekening Koran) dengan jumlah pagu kredit Rp 6.300.000.000 (Enam Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah), dengan bunga 11,75 %/ tahun, dengan batas waktu penarikan 23-12-2019 s.d 14-01-2020;



- b. Fasilitas Kredit Installment Loan 3 (bayar pokok dan bunga) dengan jumlah pagu kredit yakni Rp 700.000.000 (Tujuh Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu selama 60 Bulan terhitung sejak tanggal 23 Januari 2020 hingga tanggal 23 Desember 2024, dengan bunga 11,75 %/ tahun; Sehingga total Hutang Pokok Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp 7.000.000.000 (Tujuh Milyar Rupiah);
12. Bahwa baru beberapa hari perpanjangan kredit sebagaimana point 11 diatas, terjadi pandemic Covid-19 di Wuhan, sehingga berdampak pada perdagangan usaha Penggugat yang mengimpor/ ekspor dari China, Singapore dll, dan begitu juga tidak ada penjualan/ perdagangan dipasar dalam negeri sehingga Penggugat tidak ada melakukan perdagangan pada Januari 2020 dan Penggugat tidak dapat membayar cicilan hutang pada Tergugat I pada 23 Januari 2020;
13. Bahwa selanjutnya kondisi Kota Jakarta pada waktu itu juga sudah tidak menentu dengan adanya tindakan Pemprop. DKI memberhentikan Transjakarta untuk mengantisipasi penyebaran Covid-19 akan tetapi mengakibatkan keadaan perdagangan menjadi tidak menentu, dan akhirnya penggugat tidak dapat melakukan pembayaran bunga hutang Fasilitas kredit Lokal (Rekening Koran) dan cicilan pokok serta bunga sebagaimana diatas;
14. Bahwa selanjutnya memasuki bulan Pebruari dan bulan Maret tahun 2020 kondisi semakin tidak menentu, dimana tetap dari usaha Penggugat tidak ada penjualan dimana akhirnya pada tanggal 14 maret 2020 Presiden RI melalui Kepala BNPB telah menetapkan wabah corona virus sebagai bencana nasional, dan kemudian pada tanggal 15 Maret 2020, Gubernur Jakarta telah merekomendasikan untuk dilakukan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB);
15. Bahwa kemudian disusun diterbitkannya Keputusan Presiden No. 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019/ Covid-19 sebagai Bencana Nasional tanggal 13 April 2020, yang dalam pertimbangannya menyatakan "*bahwa bencana Non Alam yang disebabkan oleh penyebaran Corona Virus Disease 2019 telah berdampak meningkatnya jumlah korban dan kerugian harta benda, meluasnya cakupan wilayah yang terkena bencana, serta menimbulkan implikasi pada aspek social ekonomi yang luas*";
16. Bahwa secara hukum, akibat ditetapkannya Penyebaran Corona Virus Disease 2019/ Covid-19 sebagai Bencana Nasional tentunya berimplikasi hukum terhadap keadaan Penggugat yang tidak mampu membayar akibat

Halaman 8 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



keadaan memaksa diluar kemauan Penggugat yang disebut sebagai "Force Majeure" yang berarti keadaan memaksa (overmacht) yang berakibat salah satu pihak gagal dalam melakukan pekerjaan/ kewajiban akibat sesuatu diluar kuasa pihak tersebut, dimana hal tersebut secara jelas diatur dalam Pasal 1245 KUHPerdara yang menyatakan : *"tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak sengaja si berhutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang";*

17. Bahwa sebagaimana diketahui akibat adanya wabah Virus covid-19 tersebut telah memukul mundur perekonomian, yang selanjutnya memperparah bisnis/ usaha penggugat karena selain tidak ada penjualan juga tidak dapat melakukan ekspor import dikarenakan kebijakan luar negeri juga yang melarang warga Negara lain masuk kenegarannya, serta membatasi ekspor import, serta banyaknya pembatasan berskala besar (PSBB) yang ada dikota-kota dan propinsi-propinsi termasuk Jakarta yang merupakan kondisi "Force Majeure";
18. Bahwa selanjutnya sejalan dengan Keputusan Presiden No. 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019/ Covid-19 sebagai Bencana Nasional tanggal 13 April 2020 tersebut untuk melindungi perekonomian yang terus menurun, dan sekaligus implikasi atas keadaan "Force Majeure" bagi para debitur-debitur kemudian Presiden RI pada tanggal 24 maret 2020, telah mengumumkan bahwasanya akibat dampak pademi covid-19 akan memberikan relaksasi pembayaran hutang termasuk pada bank selama 1 tahun sampai dengan tanggal 31 maret 2021, dan sejalan dengan hal tersebut kemudian Otoritas Jasa Keuangan telah menerbitkan Peraturan OJK (POJK) No. 11/POJK.03/2020 tanggal 13 maret 2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019, yang mengatur bahwa Debitur bisa mendapatkan relaksasi/ direstrukturisasi kredit dengan nilai kredit dibawah 10 Milyar Rupiah dalam bentuk penundaan pembayaran pokok hutang, penyesuaian pembayaran cicilan pokok/bunga, perpanjangan waktu pembayaran hutang dll;
19. Bahwa selanjutnya atas pengumuman Presiden dan Peraturan OJK (POJK) No. 11/POJK.03/2020 tersebut, Penggugat telah mengajukan permohonan Restrukturisasi dan Relaksasi kepada Tergugat I sebagaimana Surat No.

Halaman 9 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



001/04/BBS/20 tanggal 01 April 2020, akan tetapi permohonan Penggugat tersebut tidak dikabulkan oleh Tergugat I, tanpa alasan yang jelas;

20. Bahwa atas penolakan permohonan Relaksasi dari Penggugat tersebut kemudian pada bulan April dan Mei 2020 Tergugat malah memberikan Surat Teguran dan Surat Peringatan kepada Penggugat, serta selanjutnya pada bulan Juni 2020 Tergugat I telah memasang spanduk yang menyatakan "asset dijual" atas jaminan Penggugat sebagaimana diatas;

21. Bahwa kemudian pada bulan Juni 2020 dalam rangka hendak melakukan penjualan atas asset-aset/ jaminan Penggugat sebagaimana diatas Tergugat I kemudian melakukan Appraisal atas asset-aset jaminan tersebut, dan selanjutnya Tergugat I melalui anggotanya menginformasikan kepada Penggugat bahwa Nilai Appraisal asset Penggugat yakni :

- Sertifikat Hak Milik No. 687/Ciherang, atas tanah dan bangunan terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Pacet, Desa Ciherang, seluas 8.845 M2 (Delapan Ribu Delapan Ratus empat Puluh Lima Meter Persegi) terdaftar atas nama Haji Sangkot Nainggolan dengan **nilai Pasar : Rp 9.872.650.000 (Sembilan Milyar Delapan Ratus Tujuh Puluh Dua Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) :**
- Sertifikat Hak Milik No. 546/Cempaka Putih (tanah seluas 295 M2), Sertifikat Hak Milik No. 547/Cempaka Putih (tanah seluas 145 M2), Sertifikat Hak Milik No. 653/Cempaka Putih (tanah seluas 1.130 M2), yang keseluruhannya berupa tanah dan bangunan terletak di dahulu Propinsi Jawa Barat sekarang Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Ciputat, Desa Cempaka Putih, seluas 295 M2 (Dua Ratus Sembilan Puluh Lima Meter Persegi) terdaftar atas nama Sangkot Nainggolan, **dengan Nilai Pasar Rp 8.872.650.000 (Delapan Milyar Delapan ratus Tujuh Puluh Dua Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);**

22. Bahwa atas hasil Appraisal tersebut dan dikamakan usaha penjualan alat-alat berat Penggugat tidak berjalan dan tidak ada penjualan serta tidak ada ekspor/ import dan malah merugi akibat biaya oprasional, karyawan, perawatan alat-alat, dan Penggugat tetap tidak dapat membayar hutang kemudian Penggugat mengirimkan 2 surat sekaligus kepada Tergugat I yakni :

- a. Surat tanggal 11 September 2020 perihal permohonan penghapusan denda dan bunga kepada Tergugat I;



- b. Surat tanggal 11 September 2020 perihal permohonan untuk melakukan penarikan asset tambahan yakni Sertifikat Hak Milik No. 546/Cempaka Puti dan Sertifikat Hak Milik No. 547/Cempaka Putih dan SHM No. 653/Cempaka Putih dan Penggugat menyatakan bersedia membayar Rp 400.000.000 s/d Rp 500.000.000 dengan alasan satu (1) agunan/jaminan utama sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 687/Ciherang dengan nilai Pasar : Rp 9.872.650.000 (Sembilan Milyar Delapan Ratus Tujuh Puluh Dua Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), cukup untuk mengcover hutang Penggugat;
23. Bahwa selanjutnya atas permohonan Penggugat sebagaimana diatas tetap ditolak oleh Tergugat I, tanpa alasan yang jelas padahal jika Tergugat I mau berfikir secara jernih dan tidak bertindak semena-mena kepada Penggugat maka jaminan utama sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 687/Ciherang sebagaimana nilai Appraisal telah cukup untuk mengcover hutang Pokok Penggugat sebesar Rp 7.000.000.000 (Tujuh Milyar Rupiah);
24. Bahwa selama proses tersebut ternyata masalah kondisi ekonomi nasional yang belum membaik, dan kondisi tersebut juga tetap dialami oleh Penggugat, dan kemudian pemerintah melalui Otoritas Jasa Keuangan (OJK) telah menerbitkan perpanjangan kebijakan relaksasi sebagaimana POJK No. 48/POJK.03/2020 tanggal 01 Desember 2020, tentang perubahan atas POJK Stimulus Covid-19 melakukan perpanjangan kebijakan relaksasi hingga 31 maret 2022, akan tetapi Tergugat I tetap tidak memberikan restrukturisasi kepada Penggugat;
25. Bahwa malah pada sekira bulan maret 2021 Penggugat telah mendapatkan surat dari Tergugat III i.c PT. Balai Lelang Tunjungan sebagaimana surat No. 052/Div.BCA/Blt.Jkt/III/2021 tanggal 5 maret 2021, yang berisikan Tergugat III mengaku berdasarkan Surat Perintah Kerja dari Tergugat I i.c BCA sebagai pelaksana Jasa Pra Lelang (KPKNL) melakukan klarifikasi kebenaran objek lelang atas Sertifikat Hak Milik No. 546/Cempaka Putih dan Sertifikat Hak Milik No. 547/Cempaka Putih dan menyatakan akan menindak lanjuti ketahap pengajuan lelang ke KPKNL;
26. Bahwa kemudian sebagaimana diketahui juga dengan kondisi ekonomi nasional yang belum membaik, dimana pemerintah melalui Otoritas Jasa Keuangan (OJK) telah memperpanjang perintah restrukturisasi sebagaimana POJK No. 17/POJK.03/2021 tanggal 10 September 2021 tentang perubahan atas POJK Stimulus Covid-19 melakukan perpanjangan kebijakan relaksasi/



restrukturisasi hingga 31 maret 2023, akan tetapi hal tersebut juga tidak dipatuhi Tergugat I;

27. Bahwa kemudian Penggugat pernah mengajukan persoalan aquo ke Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan (LAPS SJK) dan meminta untuk dilakukan mediasi pada Tergugat I, dimana awalnya pada sekira bulan Juni 2021 Tergugat I bersedia untuk dimediasi oleh LAPS SJK akan tetapi kemudian permintaan tersebut pada bulan September 2021 akhirnya ditolak oleh Tergugat I;

28. Bahwa sebagaimana diatas walaupun sudah berulang kali Pemerintah memperpanjang masa restrukturisasi bagi Bank kepada Debiturnya akibat terdampak bencana Covid -19, dan telah berulang kali juga Penggugat memohon Restrukturisasi dan meminta mediasi akan tetapi tetap diabaikan oleh Tergugat I dan malah pada sekira bulan September 2021 Penggugat kembali menerima surat dari Tergugat I sebagaimana surat No. 2405/L/RPK/2021 tanggal 30 September 2021 perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi, dimana dalam surat tersebut Tergugat I menyatakan akan melakukan lelang atas tiga bidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Sukun No. 3, Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sebagaimana SHM No. 546, SHM No. 547, SHM No. 653, melalui jasa pra lelang Tergugat III yang dilaksanakan berdasarkan Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-1465/WKN.06/KNL.03/2021 tertanggal 22 September 2021 yang diterbitkan oleh Tergugat IV i.c KPKNL Tangerang II, yang akan dilaksanakan pada hari kamis tanggal 11 Nopember 2021 bertempat di ruang Lelang KPKNL Tangerang II;

29. Bahwa selanjutnya kemudian pada sekira bulan Desember 2021, Penggugat kembali menerima surat dari Tergugat I sebagaimana surat No. 3111/L/RPK/2021 tanggal 10 Desember 2021 perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi, dimana dalam surat tersebut Tergugat I menyatakan akan melakukan lelang atas Sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Raya Ciherang Desa Diherang, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat, sebagaimana SHM No. 687, melalui jasa pra lelang Tergugat III, berdasarkan Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-5511/WKN.08/KNL.03/2021 tertanggal 25 Nopember 2021 yang diterbitkan oleh Tergugat V i.c KPKNL Bogor yang akan dilaksanakan pada hari kamis tanggal 11 Nopember 2021 bertempat di ruang Lelang KPKNL Bogor;

30. Bahwa atas pelelangan yang dilakukan Tergugat I melalui jasa Pra Lelang Tergugat II dan dilaksanakan oleh Tergugat III dan Tergugat IV

Halaman 12 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



sebagaimana diatas Penggugat sangat keberatan dan kemudian pelelangan tetap dilaksanakan akan tetapi ternyata pelelangan sebagaimana point 25 dan 26 sebagaimana diatas belum berhasil menjual objek lelang milik Penggugat;

31. Bahwa sebagaimana kondisi Penggugat yang benar-benar terdampak covid-19 tersebut dapat terlihat dari ketaatan Penggugat dalam membayar angsuran baik pada fasilitas kredit Lokal (rekening Koran) maupun Fasilitas kredit investasi sejak tahun 2012 padahal pada tahun 2013 Plafon hutang Penggugat sempat mencapai Rp 9.501.905.000 (Sembilan Milyar Lima Ratus Satu Juta Sembilan Ratus Lima Ribu Rupiah) dan pada tahun 2019 turun menjadi Rp 7.000.000.000 (Tujuh Milyar Rupiah) yang berarti dalam 6 (enam) tahun Penggugat telah menurunkan plafon pinjaman sebesar Rp 2.501.905.000 (Dua Milyar Lima Ratus Satu Juta Sembilan ratus Lima Ribu Rupiah) atau setara dengan $\pm 26\%$;
32. Bahwa dari kondisi lancar hutang-hutang Penggugat sebagaimana diatas juga Tergugat I telah mendapatkan keuntungan yang sangat besar yakni $\pm 12\%$ / tahun, selama dari tahun 2012 sebagaimana riwayat hutang sebagaimana diatas Penggugat telah membayar Rp 2.501.905.000 (Dua Milyar Lima Ratus Satu Juta Sembilan Ratus Lima Ribu Rupiah) kepada Tergugat I, akan tetapi meskipun Penggugat terkena dampak covid-19 Tergugat I tidak memberikan keringanan kepada Penggugat;
33. Bahwa dari segala fakta tersebut diatas, jelaslah ketiadaan kemampuan Penggugat melakukan pembayaran hutang kepada Tergugat I adalah akibat bencana Covid-19, dan karenanya adalah sangat beralasan agar Pengadilan menyatakan Penggugat adalah debitur yang beritikad baik, dan menyatakan pula Penggugat tidak mampu membayar hutang Pokok dan bunga sebagaimana Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 07-06-2012 Jo Perubahan Perjanjian kredit No. 07280/PPK/SLK/2019 tanggal 23-12-2019 adalah akibat terdampak bencana Covid-19 sebagaimana Keputusan Presiden No. 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019/ Covid-19 sebagai Bencana Nasional tanggal 13 April 2020 Jo Peraturan OJK (POJK) No. 11/POJK.03/2020 tanggal 13 maret 2020 Jo POJK No. 48/POJK.03/2020 tanggal 01 Desember 2020 Jo POJK No. 17/POJK.03/2021 tanggal 10 September 2021, dan sesuai dengan Pasal 1245 KUHPerdara keadaan tersebut adalah dalam kondisi Force Majeur;
34. Bahwa dari hal tersebut diatas walaupun jelas-jelas Penggugat adalah debitur yang beritikad baik dan tidak mampu untuk membayar hutang karena



akibat terdampak bencana Covid -19 dan keadaan tersebut adalah merupakan keadaan force majeure sebagaimana Pasal 1245 KUHPerdara dan sesuai dengan Keputusan Presiden No. 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019/ Covid-19 sebagai Bencana Nasional tanggal 13 April 2020 Jo Peraturan OJK (POJK) No. 11/POJK.03/2020 tanggal 13 maret 2020 Jo POJK No. 48/POJK.03/2020 tanggal 01 Desember 2020 Jo POJK No. 17/POJK.03/2021 tanggal 10 September 2021 akan tetapi Tergugat I tetap tidak memberikan Relaksasi dan Restrukturisasi kepada Penggugat serta tetap akan melakukan pelelangan asset Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat I tersebut dikwalifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

35. Bahwa begitu juga dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang membantu dalam pelaksanaan lelang asset-aset Penggugat atas permintaan Tergugat I, padahal kondisi gagal bayar adalah akibat Pandemi Covid-19 adalah sangat beralasan juga dinyatakan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

36. Bahwa berdasarkan keadaan force majeure sebagaimana Pasal 1245 KUHPerdara Jo Keputusan Presiden No. 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019/ Covid-19 sebagai Bencana Nasional tanggal 13 April 2020 Jo Peraturan OJK (POJK) No. 11/POJK.03/2020 tanggal 13 maret 2020 Jo POJK No. 48/POJK.03/2020 tanggal 01 Desember 2020 Jo POJK No. 17/POJK.03/2021 tanggal 10 September 2021 sebagaimana diatas, karenanya sangat beralasan kami memohon kepada Pengadilan agar menghukum Tergugat I memberikan relaksasi/ restrukturisasi penghapusan bunga dan denda atas hutang Penggugat sebagaimana Perubahan Perjanjian kredit No. 07280/PPK/SLK/2019 tanggal 23-12-2019, dan melakukan reschedule atas pembayaran hutang pokok sebesar Rp 7.000.000.000 (Tujuh Milyar Rupiah) sesuai dengan kemampuan Penggugat yakni sebesar Rp 35.000.000 (Tiga Puluh lima Juta Rupiah)/ Bulan hingga lunas dan menuangkannya dalam addendum/ perubahan perjanjian kredit antara Tergugat I dan Penggugat;

37. Bahwa begitu juga sebagai akibat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karna tidak mematuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana diatas dan sebagai konsekwansinya sebagaimana diatas Tergugat I harus terlebih dahulu melakukan Restrukturisasi atas hutang Penggugat, maka adalah sangat



beralasan kami memohon kepada Pengadilan agar menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV tidak dapat melakukan pelelangan sebagaimana Pasal 6 UUHT atas jaminan-jaminan Penggugat sebelum memberikan kesempatan relaksasi/ restruktur berupa penghapusan bunga, denda dan reschedule atas hutang pokok sesuai dengan kemampuan Penggugat;

38. Bahwa untuk menghindari kerugian Penggugat yang lebih besar akibat rencana-rencana pelelangan atas jaminan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sementara perkara aquo masih diuji di Pengadilan maka adalah sangat beralasan mohon kepada majelis hakim untuk memberikan putusan pendahuluan / provisi dalam perkara aquo agar "memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk menunda/ menghentikan pelaksanaan lelang atas jaminan-jaminan Penggugat;

39. Bahwa berdasarkan kepada seluruh argumntasi hukum sebagaimana diatas mohon kepada majelis hakim untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Berdasarkan kepada seluruh uraian-uraian sebagaimana diatas, Mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Cianjur Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara aquo untuk berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

A. DALAM PROVISI;

- Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk menunda/ menghentikan pelaksanaan lelang hingga perkara aquo berkecutan hukum tetap nantinya atas aset-aset jaminan Penggugat yakni berupa :
 - a. Sertifikat Hak Milik No. 687/Ciherang, atas tanah dan bangunan terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Pacet, Desa Ciherang, seluas 8.845 M2 (Delapan Ribu Delapan Ratus empat Puluh Lima Meter Persegi) terdaftar atas nama Haji Sangkot Nainggolan;
 - b. Sertifikat Hak Milik No. 546/Cempaka Putih (tanah seluas 295 M2), Sertifikat Hak Milik No. 547/Cempaka Putih (tanah seluas 145 M2), Sertifikat Hak Milik No. 653/Cempaka Putih (tanah seluas 1.130 M2), yang keseluruhannya berupa tanah dan bangunan terletak di dahulu Propinsi Jawa Barat sekarang Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Ciputat, Desa Cempaka Putih, seluas 295 M2



(Dua Ratus Sembilan Puluh Lima Meter Persegi) terdaftar atas nama
Sangkot Nainggolan;

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah debitur yang beritikad baik;
3. Menyatakan Penggugat tidak mampu membayar hutang Pokok dan bunga sebagaimana Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 07-06-2012 Jo Perubahan Perjanjian kredit No. 07280/PPK/SLK/2019 tanggal 23-12-2019 adalah akibat terdampak bencana Covid-19 sebagaimana Keputusan Presiden No. 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019/ Covid-19 sebagai Bencana Nasional tanggal 13 April 2020 Jo Peraturan OJK (POJK) No. 11/POJK.03/2020 tanggal 13 maret 2020 Jo POJK No. 48/POJK.03/2020 tanggal 01 Desember 2020 Jo POJK No. 17/POJK.03/2021 tanggal 10 September 2021, dan merupakan kondisi Force Majeur sesuai dengan Pasal 1245 KUHPerdata;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV tidak dapat melakukan pelelangan atas jaminan-jaminan Penggugat sebelum memberikan kesempatan relaksasi/ restruktur berupa penghapusan bunga, denda dan reschedule atas hutang pokok sesuai dengan kemampuan Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I memberikan penghapusan bunga dan denda atas hutang Penggugat sebagaimana Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 07-06-2012 Jo Perubahan Perjanjian kredit No. 07280/PPK/SLK/2019 tanggal 23-12-2019, dan melakukan reschedule atas pembayaran hutang pokok sebesar Rp 7.000.000.000 (Tujuh Milyar Rupiah) sesuai dengan kemampuan Penggugat yakni sebesar Rp 35.000.000 (Tiga Puluh lima Juta Rupiah)/ Bulan hingga lunas dan menuangkannya dalam addendum/ perubahan perjanjian kredit antara Tergugat I dan Penggugat;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan aquo;
8. Menghukum Tergugat I,II,III dan Tergugat IV serta Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul karenanya;

Halaman 16 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



Atau : Apabila majelis hakim berpendapat lain Mohon Keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasa Hukumnya, untuk Tergugat I, dan Tergugat IV hadir Kuasa Hukumnya masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus untuk itu sedangkan Tergugat II, III, dan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir kepersidangan, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang untuk Tergugat II. Tanggal 11 April 2022 untuk sidang pada hari Selasa tanggal 10 Mei 2022, tanggal 13 Mei 2022 untuk sidang pada hari Kamis tanggal 9 Juni 2022, tanggal 5 Juli 2022 untuk sidang pada hari Kamis tanggal 14 Juli 2022, dan tanggal 19 Juli 2022 untuk sidang pada hari Kamis tanggal 18 Agustus 2022, untuk Tergugat III. Tanggal 11 April 2022 untuk sidang pada hari Selasa tanggal 10 Mei 2022, tanggal 13 Mei 2022 untuk sidang pada hari Kamis tanggal 9 Juni 2022, tanggal 4 Juli 2022 untuk sidang pada hari Kamis tanggal 14 Juli 2022, dan tanggal ..Juli 2022 untuk sidang pada hari Kamis tanggal 18 Agustus 2022, dan Turut Tergugat tanggal 11 April 2022 untuk sidang pada hari Selasa tanggal 10 Mei 2022, tanggal 5 Juli 2022 untuk sidang pada hari Kamis tanggal 14 Juli 2022, dan tanggal 20 Juli 2022 untuk sidang pada hari Kamis tanggal 18 Agustus 2022, telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya **Tergugat II, III, dan Turut Tergugat** disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadimnya **Tergugat II, III, dan Turut Tergugat**;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Cianjur dengan menunjuk Kutsrini, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Cianjur, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Agustus 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat IV yang masing-masing diwakili oleh masing-masing Kuasa Hukumnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus untuk itu, tidak dapat melaksanakan persidangan secara elektronik, karena **Tergugat II, III, dan Turut Tergugat** tidak pernah hadir walupun telah dilakukan Pemanggilan secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya ada perbaikan dan perubahan terhadap Gugatan tersebut;



Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa hukumnya telah mengajukan perubahan surat gugatan tanggal 8 September 2022 sebagai berikut:

1. Sebagaimana termuat dalam surat gugatan aquo pada halaman -8 - poin 25 disebutkan:

- Bahwa malah pada sekira bulan maret 2021 Penggugat telah mendapatkan surat dari **Tergugat III i.c PT. Balai Lelang Tunjungan**,,dst
Dirubah terkait penyebutan Tergugat III Ic.PT.Balai Lelang Tunjungan menjadi Tergugat II Ic. PT.Balai Lelang Tunjungan....dst.

2. Sebagaimana termuat dalam surat gugatan aquo pada halaman -8 - poin 28 disebutkan:

..... melalui **jasa pra lelang Tergugat III** yang dilaksanakan berdasarkan Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-1465/WKN.06/KNL.03/2021 tertanggal 22 September 2021 yang diterbitkan oleh **Tergugat IV i.c KPKNL Tangerang II**, yang akan dilaksanakan pada hari kamis tanggal 11 Nopember 2021 bertempat di ruang Lelang KPKNL Tangerang II;

Dirubah terkait penyebutan jasa pra lelang Tergugat III menjadi Jasa Pra Lelang Tergugat II

Dan, dirubah terkait penyebutan Tergugat IV i.c KPKNL Tangerang II menjadi Tergugat III i.c KPKNL Tangerang II

3. Sebagaimana termuat dalam surat gugatan aquo pada halaman -8 - poin 29 disebutkan:

..... melalui **jasa pra lelang Tergugat III**, berdasarkan Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-5511/WKN.08/KNL.03/2021 tertanggal 25 Nopember 2021 yang diterbitkan oleh Tergugat V i.c KPKNL Bogor yang akan dilaksanakan pada hari kamis tanggal 11 Nopember 2021 bertempat di ruang Lelang KPKNL Bogor;

Dirubah terkait penyebutan jasa pra lelang Tergugat III menjadi Jasa Pra Lelang Tergugat II

Dan, dirubah terkait penyebutan Tergugat V i.c KPKNL Bogor menjadi Tergugat IV i.c KPKNL Bogor;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut **Tergugat I dan Tergugat IV** telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I dan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi;



EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF;

Bahwa dalam bagian EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF ini untuk selanjutnya PENGGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI disebut PENGGUGAT dan TERGUGAT I KONPENSI / PENGGUGAT REKONPENSI disebut TERGUGAT I.

1. Bahwa PENGGUGAT mengajukan Gugatannya berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini secara terang ditegaskan dalam Hal Gugatan, yaitu GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, dalam bagian Posita antara lain angka 37 yang menyatakan "... *Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum ... dst.*", dan pada bagian Petitum angka 4 yang meminta "*Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum;*".
2. Bahwa berbeda dengan perselisihan dalam wanprestasi yang secara hukum timbul secara langsung sebagai akibat tidak dilaksanakannya prestasi sebagaimana ditentukan dalam perjanjian. Perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata adalah sengketa hukum yang timbul bukan dari perjanjian.

Mengingat gugatan PENGGUGAT diajukan berdasarkan perbuatan melawan hukum yang merupakan sengketa yang tidak didasarkan pada dan/atau timbul dari Perjanjian maka **tidak tepat PENGGUGAT dalam hal ini mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Cianjur mendasarkan pada pilihan domisili sebagaimana ditentukan dalam Pasal 21 Akta Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 14 Maret 2012** yang dibuat di hadapan Anijati Sambas, SH, Notaris di Kabupaten Tangerang. **Karena sengketa dalam gugatan a quo adalah perbuatan melawan hukum yang tidak didasarkan pada dan/atau timbul dari Perjanjian Kredit antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I.**

3. Bahwa selain itu dalam Gugatan a quo juga ada pihak lain yang tidak terikat dengan Akta Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 14 Maret 2012 berikut perubahan / perpanjangan / pembaharuannya *in casu* TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TURUT TERGUGAT. Mengingat pihak TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TURUT TERGUGAT bukan pihak dalam Akta Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 14 Maret 2012 berikut perubahan / perpanjangan / pembaharuannya maka pihak TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TURUT TERGUGAT tidak terikat dengan pilihan domisili sebagaimana ditentukan dalam Pasal 21



Akta Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 14 Maret 2012 yang dibuat di hadapan Anijati Sambas, SH, Notaris di Kabupaten Tangerang.

4. Bahwa sengketa dalam Gugatan a quo merujuk pada Petitum Gugatan angka 1 s.d angka 8 juga tidak terkait dengan sengketa kepemilikan benda tetap. Berdasarkan hal ini maka Gugatan juga tidak dapat diajukan pada Pengadilan Negeri Cianjur berdasarkan asas *forum rei sitae* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat (3) HIR.
5. Bahwa pihak-pihak sebagaimana diuraikan dalam Gugatan a quo, yaitu PENGGUGAT, TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TURUT TERGUGAT tidak ada satupun yang beralamat / berkedudukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Cianjur. Sehingga diajukannya gugatan a quo pada Pengadilan negeri Cianjur jelas menyalahi asas *actor sequitur forum rei* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat (2) HIR.
6. Bahwa selain itu jika merujuk pada petitum Gugatan PENGGUGAT maka jelas yang diminta oleh PENGGUGAT untuk dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan dihukum untuk melakukan sesuatu adalah TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV yang tidak berkedudukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Cianjur [*vide* Petitum angka 5 dan 6 Gugatan].

Berdasarkan uraian pada angka 1 sampai dengan angka 6 di atas, maka jelas Pengadilan Negeri Cianjur tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo karena bertentangan dengan asas *actor sequitur forum rei* dan asas *forum rei sitae*.

Sehubungan dengan hal tersebut TERGUGAT I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan sela dengan amar sebagai berikut:

- 1. Menerima eksepsi kompetensi relatif dari TERGUGAT I;**
- 2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cianjur tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;**
- 3. Menghukum PENGGUGAT membayar biaya perkara.**

Atau dalam hal Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, maka berikut TERGUGAT I sampaikan dalil-dalil pembelaan untuk selebihnya dengan terlebih dahulu menyampaikan PENDAHULUAN sebagai berikut:



PENDAHULUAN

Bahwa dalam bagian PENDAHULUAN ini untuk selanjutnya PENGGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI disebut PENGGUGAT dan TERGUGAT I KONPENSI / PENGGUGAT REKONPENSI disebut TERGUGAT I.

Bahwa sebelum TERGUGAT I menanggapi dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT, terlebih dahulu TERGUGAT I akan menyampaikan hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT dan permasalahan dalam gugatan *aquo*, yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT selaku Debitor telah menerima dan menikmati fasilitas kredit dari PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* TERGUGAT I) selaku Kreditor berupa :
 - Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 6.300.000.000,- (Enam Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah);
 - Fasilitas Installment Loan 3, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 700.000.000 (Tujuh Ratus Juta Rupiah)

Berdasarkan **Akta Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 14 Maret 2012** yang dibuat di hadapan Anijati Sambas, SH, Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah beberapa kali diubah/diperbaharui/diperpanjang, terakhir diubah/diperbaharui/diperpanjang dengan Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ) No. 00188/GSP/SPPJ/2019 tanggal 23 Desember 2019 (selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**").

2. Bahwa guna menjamin pembayaran Utang yang telah diterima oleh PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT I telah menerima jaminan berupa:
 - a. *Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 687/Ciherang, seluas 8.845 m² (Delapan Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Lima persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 66/1999 tanggal 17 Maret 1999, sebagaimana ternyata dari sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur tertanggal 17 Maret 1999, tercatat atas nama Haji Sangkot Nainggolan, Medan 31-8-1955, demikian berikut bangunan dan segala sesuatu yang didirikan di atas tanah tersebut, terletak di Jl. Raya Ciherang RT/RW 001/02, Ds. Ciherang, Kec. Pacet, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat.*

Yang telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk. (*in casu* TERGUGAT I) sampai sebanyak 3 (tiga) peringkat sebagai berikut :



- Sertipikat Hak Tanggungan No. 2047/2012 tanggal 23 Agustus 2012, yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Jis. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 26/2012 tanggal 10 Oktober 2012, yang dibuat di hadapan Evita Mayasari Rifayantini, Sarjana Hukum, Notaris dan PPAT di Kabupaten Cianjur, Jis. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 20 tanggal 23 Juli 2012, yang dibuat di hadapan Anijati Sambas, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Tangerang, untuk Peringkat 1 (Pertama);
- Sertipikat Hak Tanggungan No. 3009/2012 tanggal 18 Desember 2012, yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Jis. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 34/2012 tanggal 03 Desember 2012, yang dibuat di hadapan Evita Mayasari Rifayantini, Sarjana Hukum, Notaris dan PPAT di Kabupaten Cianjur, Jis. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 01 tanggal 05 Nopember 2012, yang dibuat di hadapan Anijati Sambas, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Tangerang, untuk Peringkat 2 (Kedua);
- Sertipikat Hak Tanggungan No. 2755/2013 tanggal 11 November 2013, yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Jis. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 17/2013 tanggal 25 September 2013, yang dibuat di hadapan Evita Mayasari Rifayantini, Sarjana Hukum, Notaris dan PPAT di Kabupaten Cianjur, Jis. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 02 tanggal 27 Agustus 2013, yang dibuat di hadapan Anijati Sambas, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Tangerang, untuk Peringkat 3 (Ketiga);
selanjutnya disebut "**Objek Jaminan I**"
- b. *Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 546/Cempaka Putih, seluas 145 m² (Seratus Empat Puluh Lima meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 3819/1994 tanggal 04 April 1994, sebagaimana ternyata dari sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tertanggal 14 April 1994, tercatat atas nama Sangkot Nainggola demikian berikut bangunan dan segala sesuatu yang didirikan di atas tanah tersebut, terletak di Jl. Sukun No. 3, Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten.*
- c. *Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 547/Cempaka Putih, seluas 295 m² (Dua Ratus Sembilan Puluh Lima meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 3820/1994 tanggal*

Halaman 22 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



04 April 1994, sebagaimana ternyata dari sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tertanggal 14 April 1994, tercatat atas nama Sangkot Nainggola demikian berikut bangunan dan segala sesuatu yang didirikan di atas tanah tersebut, terletak di Jl. Sukun No. 3, Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten.

- d. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 653/Cempaka Putih, seluas 1.130 m² (Dua Ratus Sembilan Puluh Lima meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 3699/1996 tanggal 01 Februari 1996, sebagaimana ternyata dari sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tertanggal 20 Maret 1996, tercatat atas nama Sangkot Nainggolan demikian berikut bangunan dan segala sesuatu yang didirikan di atas tanah tersebut, terletak di Jl. Sukun No. 3, Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten.

Yang telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk. (*in casu* TERGUGAT I) sebanyak 1 (satu) peringkat sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Tanggungan No. 18079/2013 tanggal 27 September 2013, yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" *Jis.* Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 309/2013 tanggal 12 September 2013, yang dibuat di hadapan Anjati Sambas, Sarjana Hukum, Notaris dan PPAT di Kabupaten Tangerang, *jis.* Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 03 tanggal 27 Agustus 2013, yang dibuat di hadapan Anjati Sambas, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Tangerang, untuk Peringkat 1 (Pertama);
selanjutnya disebut "**Objek Jaminan II**"

selanjutnya Objek Jaminan I dan Objek Jaminan II secara bersama-sama akan disebut "**Objek Jaminan**"

Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan atas nama TERGUGAT I oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagaimana tersebut di atas maka pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan atas nama TERGUGAT I sudah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("**UU Hak Tanggungan**"), sehingga



pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan tersebut adalah sah menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Mengingat pembebanan Hak Tanggungan Objek Jaminan tersebut adalah sah menurut ketentuan hukum yang berlaku maka **SUDAH SEPATUTNYA HAK-HAK TERGUGAT I SELAKU KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN BERITIKAD BAIK DILINDUNGI HUKUM DAN DAPAT DILAKSANAKAN.**

3. Bahwa sejak bulan Januari 2020 PENGGUGAT mulai menunggak kewajiban pembayaran angsuran Fasilitas Kredit kepada TERGUGAT I selaku Kreditor. Oleh karena itu TERGUGAT I dengan itikad baik telah berulang kali berupaya mengingatkan PENGGUGAT selaku Debitur agar melakukan pembayaran atas tunggakan angsuran baik pemberitahuan dengan teguran/peringatan secara lisan maupun tertulis sampai sebanyak 4 (empat) kali sebagai berikut:
 - a. Surat Nomor 091/MO/GSP/IV/2020 tanggal 22 April 2020 perihal : Surat Teguran
 - b. Surat Nomor 112/MO/GSP/V/2020 tanggal 11 Mei 2020 perihal: Peringatan (Pertama);
 - c. Surat Nomor 071/PKW/XII/2020 tanggal 2 Juni 2020 perihal: Peringatan II (Kedua);
 - d. Surat Nomor 087/PKW/XII/2020 tanggal 30 Juni 2020 perihal: Peringatan III (Ketiga).

Bahwa meskipun TERGUGAT I telah memperingatkan PENGGUGAT baik secara lisan maupun secara tertulis sampai sebanyak 4 (empat) kali tersebut di atas, faktanya PENGGUGAT tetap tidak melakukan penyelesaian Utang sebagaimana mestinya sesuai Perjanjian Kredit.

4. Bahwa adapun Pandemi Covid-19 baru ditetapkan sebagai bencana nonalam di Indonesia pada tanggal 13 April 2020 berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran *Corona Virus Disease 2019 (Covid-19)* Sebagai Bencana Nasional tanggal 13 April 2020 bagian Keputusan Keempat.

Artinya pada saat PENGGUGAT mulai menunggak kewajiban pembayaran angsuran Fasilitas Kredit kepada TERGUGAT I selaku Kreditor sejak bulan Januari 2020 di Indonesia belum terjadi bencana nonalam penyebaran Covid-19. Jadi dalam hal ini tidak ada hubungan



causal antara tindakan kelalaian/wanprestasi PENGGUGAT dengan keadaan bencana nonalam penyebaran Covid-19.

5. Bahwa PENGGUGAT selaku Debitur mengajukan Permohonan melalui Surat Permohonan sebagai berikut:

- Surat Perihal Permohonan Pelunasan Hutang Tanggal 08 Juni 2021
- Surat Perihal Tanggapan Surat No. 2405/L/RPK/2021 tanggal 30 September perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi
- Surat Perihal Opsi Penyelesaian Kredit PT. Bungo Baro Sejahtera No. 113.003/Tb.MAR.SH/XI/2021 tanggal 17 November 2021.
- Surat Perihal Permohonan Pelunasan Tanggal 15 November 2021

(Selanjutnya seluruhnya disebut sebagai **“Surat Permohonan Debitur”**)

Terhadap Surat Permohonan dari PENGGUGAT tersebut, telah TERGUGAT I akomodir dengan tanggapan tertulis melalui Surat sebagai berikut:

- Tanggapan atas Surat tanggal 10 Juni 2021
- Tanggapan atas Surat tanggal 19 Oktober 2021
- Tanggapan atas Surat tanggal 19 November 2021

(Selanjutnya seluruh disebut sebagai **“Surat Tanggapan”**)

6. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa PENGGUGAT selaku Debitur tidak memiliki itikad baik dan terbukti telah melakukan tindakan kelalaian (*WANPRESTAS*) sesuai ketentuan dalam **Pasal 14 Perjanjian Kredit**, yang menyatakan:

Pasal 14.1 huruf a :

“Satu atau lebih dari tindakan atau peristiwa tersebut dibawah ini merupakan Kejadian Kelalaian:

- a. Kelalaian Debitur untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.***
- b. ... dst.”*

(Keterangan: penebalan huruf adalah penegasan oleh TERGUGAT I)

Mengingat PENGGUGAT selaku Debitur telah melakukan tindakan kelalaian sebagaimana dimaksud Pasal 14.1. huruf a Perjanjian Kredit, maka berlakulah ketentuan dan/atau hak TERGUGAT I yang diatur dalam Pasal 14.2. s.d 14.4. Perjanjian Kredit yang menyatakan:

Pasal 14.2 :

“Apabila Debitur berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang



ditetapkan dan Debitor lalai melaksanakannya **maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian Debitor**, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita.“

Pasal 14.3 :

“Jika terjadi Kejadian Kelalaian sebagaimana diatur dalam pasal 14.1 Perjanjian Kredit, para pihak menyatakan tidak berlaku pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya yang mengatur keharusan untuk mengajukan permohonan pembatalan perjanjian melalui Pengadilan Negeri, dan BCA berhak menyatakan Utang menjadi jatuh waktu dengan seketika dan wajib dibayar sekaligus lunas oleh DEBITOR kepada BCA tanpa memperhatikan ketentuan Pembayaran Utang sebagaimana ditentukan dalam pasal 7 Perjanjian Kredit, dengan ketentuan kewajiban-kewajiban DEBITOR yang timbul dari Perjanjian Kredit tetap wajib dipenuhi.”

Pasal 14.4 :

“Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 14.3 Perjanjian Kredit maka **BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap Debitor dan/atau harta kekayaannya termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan hak-hak BCA terhadap Agunan** berdasarkan Dokumen Agunan.”

(Keterangan: penebalan huruf adalah penegasan oleh TERGUGAT I)

7. Bahwa dengan adanya fakta hukum bahwa PENGGUGAT telah *wanprestasi* melaksanakan kewajiban yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, maka guna penyelesaian kredit yang macet tersebut TERGUGAT I selaku pemegang hak tanggungan mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan berdasarkan Pasal 14 Perjanjian Kredit *jis.* Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan *jis.* Pasal 6 UU Hak Tanggungan *jis.* **Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan** sebagai berikut:
 - a. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan I melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor (in casu TERGUGAT IV) sebagai berikut:



- Lelang I (Pertama) pada tanggal 22/06/2021 dengan limit lelang sebesar Rp.9.309.000.000 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran;
 - Lelang II (Kedua) pada tanggal 07/01/2022 dengan limit lelang sebesar Rp.6.892.793.600 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran;
 - Lelang III (Ketiga) pada tanggal 25/05/2022 dengan limit lelang sebesar Rp.6.892.793.600 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran;
 - Lelang IV (Keempat) pada tanggal 19/7/2022 dengan limit lelang sebesar Rp.6.892.793.600 batal dilaksanakan;
- b. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan II melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang II (in casu TERGUGAT III) sebagai berikut :
- Lelang I (Pertama) pada tanggal 23/06/2021 dengan limit lelang sebesar Rp.9.244.000.000 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran;
 - Lelang II (Kedua) pada tanggal 11/11/2022 dengan limit lelang sebesar Rp.6.210.855.000 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran;
 - Lelang III (Ketiga) pada tanggal 22/02/2022 dengan limit lelang sebesar Rp. 6.210.855.000 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran;
 - Lelang IV (Keempat) pada tanggal 24/05/2022 dengan limit lelang sebesar Rp. 6.210.855.000 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran;
 - Lelang V (Kelima) pada tanggal 28/07/2022 dengan limit lelang sebesar Rp. 6.210.855.000 batal dilaksanakan;
8. Berdasarkan uraian sebagaimana diterangkan di atas, maka terbukti bahwa:
- **BCA (in casu TERGUGAT I) adalah Kreditor Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Jaminan yang beritikad baik, di mana selaku kreditor TERGUGAT I telah memberikan pinjaman sejumlah dana yang telah diterima dan dinikmati oleh PENGUGAT sebagaimana Perjanjian Kredit;**



- Debitor (*in casu* PENGGUGAT) terbukti telah melakukan tindakan kelalaian/*wanprestasi* atas Perjanjian Kredit, meskipun TERGUGAT I selaku Kreditor telah mengirimkan Surat Somasi dan memberikan penawaran melalui Surat Tanggapan;
- Tindakan BCA (*in casu* TERGUGAT I) melakukan proses lelang melalui KPKNL Bogor terhadap Objek Jaminan I dan KPKNL Tangerang II terhadap Objek Jaminan II adalah tindakan yang sah karena dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 *jis.* Pasal 20 ayat (1) huruf UU Hak Tanggungan *jis.* Pasal 14 Perjanjian Kredit *jis.* Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan
- Hingga saat ini PENGGUGAT selaku Debitor masih memiliki kewajiban kepada TERGUGAT I sebesar ± Rp. 9.410.154.438,29 (Sembilan Milyar Empat Ratus Sepuluh Juta Seratus Lima Puluh Empat Ribu Empat Ratus Tiga Puluh Delapan Rupiah koma Dua Puluh Sembilan Sen) dimana jumlah tersebut belum termasuk bunga dan denda berjalan sampai PENGGUGAT melunasi Utangnya.

Demikian PENDAHULUAN ini TERGUGAT I sampaikan dan selanjutnya TERGUGAT I akan menanggapi dalil-dalil gugatan PENGGUGAT sebagai berikut:

----- **DALAM KONPENSI** -----

Bahwa dalam bagian DALAM KONPENSI ini untuk selanjutnya PENGGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI disebut PENGGUGAT dan TERGUGAT I KONPENSI / PENGGUGAT REKONPENSI disebut TERGUGAT I.

DALAM EKSEPSI

9 GUGATAN A QUO TIDAK JELAS ATAU KABUR (OBSCUUR LIBEL)

9.1. Gugatan PENGGUGAT tidak jelas/kabur karena tidak memaparkan secara jelas mengenai pelanggaran atau perbuatan melawan hukum yang menurut PENGGUGAT telah dilakukan TERGUGAT I

Bahwa setelah mencermati gugatan aquo, maka diketahui bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan dengan dasar adanya perbuatan melawan hukum, di mana menurut PENGGUGAT bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa dalam hal ini seharusnya PENGGUGAT dapat memaparkan secara jelas mengenai pelanggaran atau perbuatan melawan hukum yang dimaksud tersebut jika memang ada. Selain itu PENGGUGAT juga harus dapat menguraikan bahwa perbuatan tersebut



benar-benar telah memenuhi unsur-unsur dari suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata (*vide* "Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)" karangan Munir Fuady, S.H., M.H., L.L.M., Penerbit PT Citra Aditya Bakti Tahun 2002, halaman 10/13"), yaitu :

1. **Adanya suatu perbuatan;**
2. **Perbuatan tersebut melawan hukum**, yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;
3. **Adanya kesalahan dari pihak pelaku**, yaitu ada unsur kesengajaan, atau ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*recht vaar digingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain;
4. **Adanya kerugian bagi korban;**
5. **Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian."**

9.2. Gugatan PENGGUGAT tidak jelas/kabur karena mencampuradukan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam satu Gugatan

Bahwa setelah mencermati dalil Posita dan Petitum PENGGUGAT dimana dalam Gugatannya PENGGUGAT mempermasalahkan mengenai restrukturisasi kredit dimana hal tersebut adalah akibat dari Perjanjian Kredit antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT sehingga mempermasalahkan mengenai wanprestasi, namun faktanya gugatan aquo diajukan berdasarkan pada perbuatan melawan hukum sehingga gugatan PENGGUGAT adalah kabur/tidak jelas.

Bahwa selain itu dalam Petitumnya PENGGUGAT sama sekali tidak meminta ganti kerugian dimana hal tersebut merupakan akibat dari adanya suatu perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan uraian di atas maka gugatan PENGGUGAT terbukti tidak jelas/kabur karena mencampuradukan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam satu Gugatan.

Berdasarkan uraian di atas **sangat patut dan beralasan Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat**



diterima (*niet ontvankelijke verklard*), sesuai Yurisprudensi sebagai berikut :

- Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menyebutkan :
“Gugatan kabur (*kabur*) atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang pada intinya menyatakan :
“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”.

DALAM PROVISI

PERMOHONAN PROVISI PENGGUGAT TIDAK BERALASAN MENURUT HUKUM UNTUK DIKABULKAN KARENA SUDAH MENGENAI POKOK PERKARA

Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya bagian Dalam Provisi telah meminta untuk menunda/menghentikan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan

Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 191 RBG / Pasal 180 HIR** ditegaskan bahwa tuntutan provisi merupakan suatu tuntutan agar Hakim melakukan tindakan segera dan sangat mendesak sampai diperoleh putusan akhir Dalam Pokok Perkara atau dengan kata lain putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara dimana hal ini sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1788K/Sip/1976** dan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976** yang pada intinya berbunyi bahwa :

Gugatan Provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari Hakim mengenai hal yang tidak termasuk dalam pokok perkara, gugatan provisi yang berisi/mengenai pokok perkara harus ditolak.

Bahwa adapun tuntutan provisi yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam gugatan *aquo* adalah terkait penghentian eksekusi lelang Objek Jaminan, dan materi pokok perkara yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah juga mengenai pelaksanaan lelang yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dicantumkan dalam Petitum angka 4 dan angka 5.

Bahwa dengan demikian sebagaimana kaidah hukum dalam **Pasal 191 RBG / Pasal 180 HIR** serta **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1788K/Sip/1976** dan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976**

Halaman 30 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



tersebut di atas, tuntutan provisi PENGGUGAT yang telah menyangkut pokok perkara mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak tuntutan provisi PENGGUGAT.

DALAM POKOK PERKARA

10 Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian PENDAHULUAN dan pada bagian DALAM EKSEPSI dan bagian DALAM PROVISI di atas adalah merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TERGUGAT I pada bagian DALAM POKOK PERKARA dan secara *mutatis mutandis* dipergunakan kembali pada bagian DALAM POKOK PERKARA ini.

11 Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam gugatan, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT I.

12 Bahwa terhadap dalil-dalil PENGGUGAT pada Posita Gugatan angka 1 sampai dengan angka 12 yang pada intinya menerangkan kronologis hubungan hukum utang piutang antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, maka pada prinsipnya merupakan pengakuan PENGGUGAT atas hal-hal yang telah TERGUGAT I sampaikan dalam dalil PENDAHULUAN di atas, tentang adanya fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- a. PENGGUGAT adalah Debitur yang telah menerima dan menikmati fasilitas kredit dari TERGUGAT I selaku Kreditur berdasarkan kesepakatan yang tertuang dalam Perjanjian Kredit;
 - b. TERGUGAT I telah menerima penyerahan agunan berupa 4 (empat) bidang tanah dan/atau bangunan Sertipikat Hak Milik No. 687/Ciherang, Sertipikat Hak Milik No. 546/Cempaka Putih, Sertipikat Hak Milik No. 547/Cempaka Putih dan Sertipikat Hak Milik No. 653/Cempaka Putih seluruhnya tercatat atas nama Haji Sangkot Nainggolan untuk menjamin pelunasan utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I; dan
 - c. PENGGUGAT telah lalai melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kredit kepada TERGUGAT I sesuai dengan cara dan pada waktu yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit.
- TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT pada Posita Gugatan angka 1 sampai dengan angka 12 yang tidak sesuai dan/atau bertentangan dengan dalil-dalil TERGUGAT I pada bagian PENDAHULUAN.

13. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas dalil PENGGUGAT dalam Posita Gugatan yang intinya menyatakan bahwa PENGGUGAT lalai dalam



melaksanakan kewajibannya karena Pandemi Covid-19 dan TERGUGAT I wajib memberikan restrukturisasi kredit kepada PENGGUGAT, karena faktanya sebagaimana telah TERGUGAT I sampaikan di atas bahwa PENGGUGAT mulai menunggak pembayaran Utangnya kepada TERGUGAT I sejak bulan Januari 2020.

Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT I terangkan dalam bagian PENDAHULUAN angka 4, adapun Pandemi Covid-19 baru ditetapkan sebagai bencana nonalam di Indonesia pada tanggal 13 April 2020 berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran *Corona Virus Disease 2019 (Covid-19)* Sebagai Bencana Nasional tanggal 13 April 2020 bagian Keputusan Keempat.

Artinya pada saat PENGGUGAT mulai menunggak kewajiban pembayaran angsuran Fasilitas Kredit kepada TERGUGAT I selaku Kreditor sejak bulan Januari 2020 di Indonesia belum terjadi bencana nonalam penyebaran Covid-19. Jadi dalam hal ini tidak ada hubungan causal antara tindakan kelalaian/wanprestasi PENGGUGAT dengan keadaan bencana nonalam penyebaran Covid-19.

Mengingat tidak ada hubungan causal antara keadaan bencana nonalam penyebaran Covid-19 dengan kelalaian/ wanprestasi PENGGUGAT maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya.

14. Bahwa perlu PENGUGGAT pahami bahwa berdasarkan **Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 53**, disebutkan bahwa :

Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap Debitur yang memenuhi kriteria :

- a. *Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan*
- b. *Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.*

Selain itu menurut POJK No. 048/POJK.03/2020 jo. POJK No. 11/POJK.03/2020 yang menjadi dasar pengajuan restrukturisasi kredit oleh PENGGUGAT, disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) POJK No. 48/POJK.03/2020, bahwa :



(1) Bank **dapat (BUKAN WAJIB)** menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi terhadap :

- a. Debitur yang terkena dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (COVID-19) termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah; dan
- b. BUK, BUS atau UUS sebagai dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (COVID-19).

Selanjutnya dalam Penjelasan Umum POJK No. 48/POJK.03/2020 alinea 2 jo. POJK No. 11/POJK.03/2020 alinea 3, juga disebutkan bahwa :

"Dalam penerapan kebijakan countercyclical dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (COVID-19), Bank tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian yang disertai adanya mekanisme pemantauan untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan dalam penerapan ketentuan (moral hazard)."

Berdasarkan ketentuan POJK No. 48/POJK.03/2020 jo. POJK No. 11/POJK.03/2020 tersebut, maka jelas bahwa restrukturisasi kredit sebagai kebijakan stimulus pertumbuhan ekonomi akibat penyebaran Covid-19 sifatnya **BUKAN merupakan kewajiban bank atau hak debitur**, melainkan hal tersebut adalah kebijakan yang **dapat** diberikan oleh bank hanya terhadap debitur yang menurut penilaian bank memenuhi seluruh kriteria yang ditentukan yaitu memiliki kemampuan dan kemauan, serta pemberiannya pun harus dilakukan dengan tetap mengacu pada prinsip kehati-hatian guna mencegah terjadinya penyalahgunaan dalam penerapan ketentuan (moral hazard).

Akan tetapi dalam hal ini fasilitas pinjaman PENGUGAT sudah menunggak sejak Januari 2020 (sebelum terjadinya keadaan bencana nonalam penyebaran Covid-19) ditambah usaha PENGUGAT yang mengalami penurunan, sehingga PENGUGAT tidak dapat melakukan pembayaran pinjaman sesuai jadwal pembayaran yang disepakati dalam Perjanjian Kredit sebagaimana diakui oleh PENGUGAT dalam dalil Gugatan Posita angka 12. Dengan demikian jelas bahwa PENGUGAT tidak memenuhi syarat/kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 **Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019**, oleh karenanya maka TERGUGAT I tidak memiliki dasar/alasan untuk memberikan restrukturisasi kredit kepada PENGUGAT.

Mempertimbangkan hal tersebut di atas, maka telah terdapat dasar yang cukup bagi TERGUGAT I untuk menilai bahwa PENGUGAT tidak memenuhi syarat/kriteria sebagai debitur yang layak mendapatkan restrukturisasi kredit karena sesungguhnya PENGUGAT sudah tidak



memiliki kemampuan dan/atau kemauan untuk menyelesaikan tunggakan utangnya, dan oleh karenanya dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I melanggar hukum dan amanat presiden karena tidak memberikan restrukturisasi kredit kepada PENGGUGAT jelas terbukti tidak benar dan harus ditolak.

15. Bahwa restrukturisasi kredit bukan merupakan kewajiban TERGUGAT I dan bukan hak PENGGUGAT. Hal ini sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit yang merupakan undang-undang bagi PENGGUGAT dan TERGUGAT I [vide Pasal 1338 KUH Perdata] yang **tidak ada ketentuan-ketentuan dan/atau syarat-syarat yang menyatakan bahwa** PENGGUGAT berhak atas restrukturisasi kredit dari TERGUGAT I yang wajib memberikan restrukturisasi kredit kepada PENGGUGAT. Sebaliknya berdasarkan Perjanjian Kredit PENGGUGAT jelas telah melakukan tindakan kelaianan/wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 14.1. Perjanjian Kredit.

Oleh karenanya dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I melanggar hukum karena tidak memberikan restrukturisasi kredit kepada PENGGUGAT jelas terbukti tidak benar dan harus ditolak.

16. Bahwa selain itu perlu TERGUGAT I tegaskan kembali bahwa TERGUGAT I telah memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT menyelesaikan kewajiban Utangnya kepada TERGUGAT I dengan mengadakan beberapa kali pertemuan dengan PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah memberikan waktu yang cukup lama kepada PENGGUGAT untuk dapat menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada TERGUGAT I dimana PENGGUGAT mulai menunggak sejak Januari 2020 yang artinya sudah lebih dari 2,5 tahun namun PENGGUGAT tidak juga menyelesaikan kewajibannya.

Hal tersebut membuktikan bahwa PENGGUGAT tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban utangnya kepada TERGUGAT I dan terbantahkan dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT I tidak memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT.

17. Bahwa selain hal-hal yang telah disampaikan dalam angka 13 dan angka 14 di atas, perlu disampaikan pula dasar hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I adalah Perjanjian Kredit yang dibuat atas dasar kesepakatan kedua belah pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga untuk melakukan perubahan terhadap Perjanjian Kredit atau melakukan restrukturisasi kredit harus dilakukan atas



dasar kesepakatan kedua belah pihak (dalam hal ini PENGUGAT dan TERGUGAT I selaku Debitur dan Kreditur).

Apabila tidak ada kesepakatan untuk melakukan restrukturisasi tersebut, maka restrukturisasi kredit tidak dapat dilakukan, sehingga sangat tidak berdasar hukum Petition PENGUGAT yang meminta TERGUGAT I dihukum untuk memberikan restrukturisasi kredit kepada PENGUGAT.

18. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT I sampaikan dalam bagian PENDAHULUAN angka 5 di atas bahwa TERGUGAT I telah menanggapi seluruh Surat yang telah dikirimkan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I dimana dalam Surat PENGUGAT tertanggal 11 September 2020 PENGUGAT memohon untuk penghapusan Bunga dan Denda serta surat Permohonan Penarikan Asset yang terletak di SHM 653, 546, 547/Cempaka Putih dengan melakukan pembayaran sebesar Rp. 400.000.000,- s.d Rp. 500.000.000,-.

Bahwa atas permohonan tersebut sudah ditanggapi oleh TERGUGAT I dimana permohonan PENGUGAT belum dapat disetujui mengingat PENGUGAT tidak menawarkan penyelesaian seluruh Utangnya dan nilai yang ditawarkan oleh PENGUGAT sangat jauh dari Utang PENGUGAT.

19. Bahwa terkait dengan permohonan PENGUGAT yang meminta penyelesaian ke Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan (LAPS SJK) hal tersebut TERGUGAT I tidak melanjutkan proses karena TERGUGAT I telah beberapa kali dilakukan negosiasi namun PENGUGAT tetap tidak beritikad baik untuk menyelesaikan Utangnya sehingga tidak mencapai kesepakatan sehingga TERGUGAT I tidak memilih mediasi pada LAPS SJK.

20. Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil PENGUGAT angka 31 s/d 34 yang pada intinya sebelumnya PENGUGAT telah menurunkan plafon hutang \pm 26% dan TERGUGAT I telah mendapatkan keuntungan yang sangat besar yakni \pm 12%/tahun selama dari tahun 2012 karena dalil PENGUGAT tersebut sangat tidak masuk akal dan mengada-ada karena tindakan PENGUGAT yang lalai menjalankan kewajibannya (wanprestasi) sudah merugikan TERGUGAT I selaku Kreditur.

Bahwa faktanya sebagaimana telah TERGUGAT I uraikan, bahwa tindakan TERGUGAT I yang telah berkali-kali memberikan kebijakan dan kesempatan kepada PENGUGAT adalah merupakan itikad baik dari TERGUGAT I kepada PENGUGAT walaupun TERGUGAT I sebenarnya



sudah dirugikan. Perlu PENGGUGAT ketahui dan ingat bahwa Peraturan Otoritas Jasa Keuangan TIDAK MEWAJIBKAN Bank memberikan Restrukturisasi, melainkan dapat memberikan, sehingga jelas TERGUGAT I beritikad baik memberikan kebijakan kepada PENGGUGAT, namun PENGGUGAT bukannya menjalankan kewajibannya, justru malah mengajukan gugatan a quo tanpa alasan/dasar hukum yang jelas.

Bahwa selain itu perlu PENGGUGAT pahami bahwa dana yang telah diterima dan dinikmati oleh PENGGUGAT tersebut merupakan dana yang dihimpun dari masyarakat sehingga hal tersebut perlu dipertanggungjawabkan dan juga tindakan PENGGUGAT yang lalai (*wanprestasi*) melaksanakan kewajibannya secara tidak langsung juga telah merugikan masyarakat yang menyimpan dananya di TERGUGAT I.

Oleh karenanya dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I telah mendapatkan keuntungan dari PENGGUGAT merupakan dalil yang tidak relevan dengan kelalaian / *wanprestasi* PENGGUGAT atas Perjanjian Kredit terhadap TERGUGAT I sehingga sudah seharusnya ditolak dan dikesampingkan.

21. Bahwa terhadap dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I tidak dapat melakukan eksekusi lelang terhadap Objek Jaminan sebelum memberikan restrukturisasi kredit kepada PENGGUGAT, dapat TERGUGAT I tanggap bahwa eksekusi lelang hak tanggungan yang dilakukan atas Objek Jaminan oleh TERGUGAT I adalah akibat dari kelalaian (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh PENGGUGAT sehingga TERGUGAT I selaku kreditur pemegang hak tanggungan atas Objek Jaminan berhak untuk melaksanakan haknya melakukan lelang eksekusi untuk mendapat pengembalian Utang PENGGUGAT sebagaimana ketentuan Pasal 14 Perjanjian Kredit *jis.* Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan *jis.* Pasal 6 UU Hak Tanggungan *jis.* Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.

22. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah TERGUGAT I sampaikan sebagaimana tersebut di atas, maka terbukti bahwa **TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I** terhadap PENGGUGAT dan pelaksanaan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan SAH karena tindakan TERGUGAT I tersebut seluruhnya telah bersesuaian dengan dan atau didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku.

Demikian tanggapan TERGUGAT I atas Gugatan PENGGUGAT. Berdasarkan tanggapan TERGUGAT I tersebut maka gugatan PENGGUGAT



terbukti diajukan tanpa itikad baik dan tanpa dasar hukum sama sekali sehingga TERGUGAT I dengan ini mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

Selanjutnya TERGUGAT I akan mengajukan Gugatan Rekompensi sebagaimana di bawah ini:

----- **DALAM REKONPENSI** -----

Bahwa pada bagian DALAM REKONPENSI ini untuk selanjutnya PENGGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI disebut TERGUGAT REKONPENSI dan TERGUGAT I KONPENSI / PENGGUGAT REKONPENSI disebut PENGGUGAT REKONPENSI.

23. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian PENDAHULUAN dan DALAM KONPENSI di atas adalah merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Gugatan Rekompensi PENGGUGAT REKONPENSI pada bagian DALAM REKONPENSI ini dan secara *mutatis mutandis* dipergunakan kembali pada bagian DALAM REKONPENSI.

24. Bahwa TERGUGAT REKONPENSI merupakan debitur yang telah memperoleh **Fasilitas Kredit** dari PT Bank Central Asia Tbk. (*in casu* PENGGUGAT REKONPENSI) selaku kreditur berupa :

- a. Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran)
- b. Fasilitas Installment Loan 3

berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 15 tertanggal 14 Maret 2012 yang dibuat di hadapan **Anijati Sambas, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Tangerang** yang telah beberapa kali diubah, diperpanjang dan diperbaharui terakhir dengan Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ) No. 00188/GSP/SPPJ/2019 tanggal 23 Desember 2019 (selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**").

25. Bahwa untuk menjamin pelunasan kembali atas seluruh fasilitas kredit yang telah diterima TERGUGAT REKONPENSI sebagaimana tersebut di atas, PENGGUGAT REKONPENSI telah menerima penyerahan 4 (empat) bidang tanah dan bangunan sebagai jaminan kredit, sebagai berikut:

- a. *Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 687/Ciherang, seluas 8.845 m² (Delapan Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Lima perseg), yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 66/1999 tanggal 17 Maret 1999, sesuai sertipikat tertanggal 17 Maret 1999, tercatat atas nama Haji Sangkot Nainggolan, Medan 31-8-1955, demikian berikut bangunan dan segala sesuatu yang didirikan di atas tanah*



tersebut, terletak Ds. Ciherang, Kec. Pacet, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat.

Yang telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk. (*in casu* PENGGUGAT REKONPENSI) sampai sebanyak 3 (tiga) peringkat sebagai berikut :

- Sertipikat Hak Tanggungan No. 2047/2012 tanggal 23 Agustus 2012, yang berkepalanya “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 26/2012 tanggal 10 Oktober 2012, yang dibuat di hadapan Evita Mayasari Rifyantini, Sarjana Hukum, Notaris dan PPAT di Kabupaten Cianjur, jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 20 tanggal 23 Juli 2012, yang dibuat di hadapan Anijati Sambas, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Tangerang, untuk Peringkat 1 (Pertama);
- Sertipikat Hak Tanggungan No. 3009/2012 tanggal 18 Desember 2012, yang berkepalanya “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 34/2012 tanggal 03 Desember 2012, yang dibuat di hadapan Evita Mayasari Rifyantini, Sarjana Hukum, Notaris dan PPAT di Kabupaten Cianjur, jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 01 tanggal 05 Nopember 2012, yang dibuat di hadapan Anijati Sambas, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Tangerang, untuk Peringkat 2 (Kedua);
- Sertipikat Hak Tanggungan No. 2755/2013 tanggal 11 November 2013, yang berkepalanya “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 17/2013 tanggal 25 September 2013, yang dibuat di hadapan Evita Mayasari Rifyantini, Sarjana Hukum, Notaris dan PPAT di Kabupaten Cianjur, jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 02 tanggal 27 Agustus 2013, yang dibuat di hadapan Anijati Sambas, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Tangerang, untuk Peringkat 3 (Ketiga);

selanjutnya disebut “**Objek Jaminan I**”

- a. *Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 546/Cempaka Putih, seluas 145 m² (Seratus Empat Puluh Lima meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 3819/1994 tanggal 04 April 1994, sesuai sertipikat tertanggal 14 April 1994, tercatat atas nama*



Sangkot Nainggola demikian berikut bangunan dan segala sesuatu yang didirikan di atas tanah tersebut, terletak di Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten.

- c. *Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 547/Cempaka Putih, seluas 295 m² (Dua Ratus Sembilan Puluh Lima meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 3820/1994 tanggal 04 April 1994, sesuai sertipikat tertanggal 14 April 1994, tercatat atas nama Sangkot Nainggola demikian berikut bangunan dan segala sesuatu yang didirikan di atas tanah tersebut, terletak di Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten.*
- d. *Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 653/Cempaka Putih, seluas 1.130 m² (Dua Ratus Sembilan Puluh Lima meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 3699/1996 tanggal 01 Februari 1996, sesuai sertipikat tertanggal 20 Maret 1996, tercatat atas nama Sangkot Nainggolan demikian berikut bangunan dan segala sesuatu yang didirikan di atas tanah tersebut, terletak Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten.*

Yang telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk. (*in casu* PENGGUGAT REKONPENSI) sebanyak 1 (satu) peringkat sebagai berikut :

- Sertipikat Hak Tanggungan No. 18079/2013 tanggal 27 September 2013, yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 309/2013 tanggal 12 September 2013, yang dibuat di hadapan Anjati Sambas, Sarjana Hukum, Notaris dan PPAT di Kabupaten Tangerang, jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 03 tanggal 27 Agustus 2013, yang dibuat di hadapan Anijati Sambas, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Tangerang, untuk Peringkat 1 (Pertama);

selanjutnya disebut "**Objek Jaminan II**"

selanjutnya Objek Jaminan I dan Objek Jaminan II secara bersama-sama akan disebut "**Objek Jaminan**"

26. Bahwa sejak bulan **Januari 2020 TERGUGAT REKONPENSI selaku debitur mulai menunggak** kewajiban pembayaran angsuran atas fasilitas kredit tersebut di atas kepada PENGGUGAT REKONPENSI.

Tindakan TERGUGAT REKONPENSI ini berdasarkan Pasal 14.1. Perjanjian Kredit yang menyatakan:



“Satu atau lebih dari tindakan atau peristiwa tersebut di bawah ini merupakan Kejadian Kelalaian.

- a. *Kelalaian DEBITOR untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.*
- b. *..... dst.”*

(Keterangan: penebalan huruf dan garis bawah dalam kutipan adalah penegasan dari PENGGUGAT REKONPENSI)

MERUPAKAN TINDAKAN KELALAIAN/WANPRESTASI ATAS KEWAJIBAN TERGUGAT REKONPENSI SEBAGAIMANA DIATUR DAN DISEPAKATI DALAM PERJANJIAN KREDIT.

27. Bahwa atas kelalaian yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI tersebut, PENGGUGAT REKONPENSI atas dasar itikad baik telah berulang kali berupaya mengingatkan TERGUGAT REKONPENSI agar segera melakukan pembayaran tunggakan angsuran, baik secara lisan maupun secara tertulis melalui Surat Somasi yang telah dikirimkan oleh PENGGUGAT REKONPENSI kepada TERGUGAT REKONPENSI sebagai berikut :

- a. Surat Nomor 091/MO/GSP/IV/2020 tanggal 22 April 2020 perihal : Surat Teguran
- b. Surat Nomor 112/MO/GSP/V/2020 tanggal 11 Mei 2020 perihal: Peringatan (Pertama);
- c. Surat Nomor 071/PKW/XII/2020 tanggal 2 Juni 2020 perihal: Peringatan II (Kedua);
- d. Surat Nomor 087/PKW/XII/2020 tanggal 30 Juni 2020 perihal: Peringatan III (Ketiga).

Namun meskipun PENGGUGAT REKONPENSI berdasarkan itikad baik telah mengingatkan TERGUGAT REKONPENSI agar melaksanakan kewajibannya terhadap PENGGUGAT REKONPENSI melakukan pembayaran Utang sesuai dengan Perjanjian Kredit, TERGUGAT REKONPENSI nyatanya tetap tidak melaksanakan kewajibannya terhadap PENGGUGAT REKONPENSI melakukan pembayaran Utang sesuai dengan Perjanjian Kredit.

HAL INI MEMBUKTIKAN BAHWA TERGUGAT REKONPENSI ADALAH DEBITUR BERITIKAD TIDAK BAIK YANG MELAKUKAN WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT TERHADAP PENGGUGAT REKONPENSI SELAKU KREDITUR.



28. Bahwa mengingat TERGUGAT REKONPENSI terbukti telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit terhadap PENGGUGAT REKONPENSI selaku Kreditur maka fasilitas kredit menjadi jatuh waktu dan dengan demikian PENGGUGAT REKONPENSI selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Jaminan memiliki hak-hak sebagaimana dimaksud dalam ketentuan dalam Pasal 14.2., Pasal 14.3. dan Pasal 14.4. Perjanjian Kredit *jis.* Pasal 2 point 4 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan *jis.* Pasal 6 *jis.* Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan, sebagaimana dibawah ini:

Pasal 14.2 :

*“Apabila Debitor berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan Debitor lalai melaksanakannya **maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian Debitor**, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita.”*

Pasal 14.3 :

“Jika terjadi Kejadian Kelalaian sebagaimana diatur dalam pasal 14.1 Perjanjian Kredit, para pihak menyatakan tidak berlaku pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya yang mengatur keharusan untuk mengajukan permohonan pembatalan perjanjian melalui Pengadilan Negeri, dan BCA berhak menyatakan Utang menjadi jatuh waktu dengan seketika dan wajib dibayar sekaligus lunas oleh DEBITOR kepada BCA tanpa memperhatikan ketentuan Pembayaran Utang sebagaimana ditentukan dalam pasal 7 Perjanjian Kredit, dengan ketentuan kewajiban-kewajiban DEBITOR yang timbul dari Perjanjian Kredit tetap wajib dipenuhi.”

Pasal 14.4 :

*“Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 14.3 Perjanjian Kredit maka **BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap Debitor dan/atau harta kekayaannya termasuk namun tidak terbatas pada***



pelaksanaan hak-hak BCA terhadap Agunan berdasarkan Dokumen Agunan.”

(Keterangan: penebalan huruf adalah penegasan oleh TERGUGAT I)

Pasal 2 point 4 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan:

“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 dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. menyerahkan apa yan dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan*
- f. 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 tersebut;*

Pasal 6 UU Hak Tanggungan:

“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 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.

“(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. ... dst”*

29. Bahwa berdasarkan Pasal 14 Perjanjian Kredit *jis.* Pasal 2 point 4 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan *jis.* Pasal 6 *jis.* Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan tersebut, PENGUGAT REKONPENSI telah melakukan proses lelang terhadap Objek Jaminan sebagai berikut:



- a. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan I melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor (*in casu* TERGUGAT IV) sebagai berikut:
- Lelang I (Pertama) pada tanggal 22/06/2021 dengan limit lelang sebesar Rp.9.309.000.000 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran;
 - Lelang II (Kedua) pada tanggal 07/01/2022 dengan limit lelang sebesar Rp.6.892.793.600 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran;
 - Lelang III (Ketiga) pada tanggal 25/05/2022 dengan limit lelang sebesar Rp.6.892.793.600 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran;
 - Lelang IV (Keempat) pada tanggal 19/7/2022 dengan limit lelang sebesar Rp.6.892.793.600 batal dilaksanakan;
- b. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan II melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang II (*in casu* TERGUGAT III) sebagai berikut :
- Lelang I (Pertama) pada tanggal 23/06/2021 dengan limit lelang sebesar Rp.9.244.000.000 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran;
 - Lelang II (Kedua) pada tanggal 11/11/2022 dengan limit lelang sebesar Rp.6.210.855.000 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran;
 - Lelang III (Ketiga) pada tanggal 22/02/2022 dengan limit lelang sebesar Rp. 6.210.855.000 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran;
 - Lelang IV (Keempat) pada tanggal 24/05/2022 dengan limit lelang sebesar Rp. 6.210.855.000 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran;
 - Lelang V (Kelima) pada tanggal 28/07/2022 dengan limit lelang sebesar Rp. 6.210.855.000 batal dilaksanakan;
30. Bahwa mengingat Objek Jaminan belum laku terjual dalam pelaksanaan lelang sehingga PENGGUGAT REKONPENSI belum mendapat pengembalian atas Utang TERGUGAT REKONPENSI dimana total outstanding utang TERGUGAT REKONPENSI baik berupa pokok, denda dan bunga per tanggal 14 September 2022 adalah sebagai berikut :



Keterangan	Pokok	Bunga	Denda
Kredit Lokal	6.300.210.000	1.951.781.964,89	224.535.354,34
Insllament Loan	688.333.333	208.378.577,84	36.915.208,22
Total	6.988.543.333	2.160.160.542,73	261.450.562,56
Grand Total	9.410.154.438,29		

(Jumlah belum termasuk bunga dan denda berjalan sampai dilunasinya Utang PENGGUGAT)

Dengan demikian TERGUGAT REKONPENSI memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT REKONPENSI sebesar **Rp. 9.410.154.438,29 (sembilan milyar empat ratus sepuluh juta seratus lima puluh empat ribu empat ratus tiga puluh delapan rupiah dua puluh sembilan sen)** belum termasuk bunga dan denda berjalan.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka terbukti bahwa:

- **PENGGUGAT REKONPENSI adalah kreditur dan pemegang hak tanggungan atas Objek Jaminan yang beritikad baik;**
- **TERGUGAT REKONPENSI merupakan debitur yang telah melakukan cidera janji / wanprestasi atas Perjanjian Kredit terhadap PENGGUGAT REKONPENSI selaku Kreditur;**
- **Hingga saat ini TERGUGAT REKONPENSI selaku Debitur memiliki Utang yang merupakan kewajiban yang harus di bayar kepada PENGGUGAT REKONPENSI selaku Kreditur sebesar Rp. 9.410.154.438,29 (sembilan milyar empat ratus sepuluh juta seratus lima puluh empat ribu empat ratus tiga puluh delapan rupiah dua puluh sembilan sen).**

31. Bahwa mengingat bukti yang diajukan dalam gugatan ini terdapat bukti-bukti berupa akta otentik di mana menurut ketentuan undang-undang bahwa dengan berdasarkan bukti-bukti otentik tersebut maka putusan dalam perkara ini dapat dimohonkan untuk diputus dengan putusan serta merta, meskipun ada perkara bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voraad*).

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan pada bagian PENDAHULUAN, DALAM KONPENSI dan DALAM REKONPENSI tersebut di atas, maka TERGUGAT I KONPENSI / PENGGUGAT REKONPENSI mohon kepada Yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM KOMPENSI

DALAM PROVISI

- Menolak permohonan Provisi PENGGUGAT

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi TERGUGAT I;
2. Menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara.

DALAM REKONPENSI:

1. Menerima gugatan PENGGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan wanprestasi atas Akta Perjanjian Kredit Nomor 15 tertanggal 14 Maret 2012 yang dibuat di hadapan Anijati Sambas, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Tangerang yang telah beberapa kali diubah, diperpanjang dan diperbaharui terakhir dengan Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ) No. 00188/GSP/SPPJ/2019 tanggal 23 Desember 2019.
3. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI membayar Utang kepada PENGGUGAT REKONPENSI baik berupa pokok, denda dan bunga yang nilainya per tanggal **14 September 2022 sebesar Rp. 9.410.154.438,29** (sembilan milyar empat ratus sepuluh juta seratus lima puluh empat ribu empat ratus tiga puluh delapan rupiah dua puluh sembilan sen) secara tunai dan seketika. Nilai Utang dimaksud akan terus bertambah karena penambahan bunga dan denda berjalan sampai dengan dilakukannya pelunasan oleh TERGUGAT REKONPENSI.
4. Menyatakan Putusan perkara aquo dapat dijalankan secara serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*).
5. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara.

atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aquo et bono***);

Halaman 45 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



Jawaban Tergugat IV, atas gugatan Penggugat tersebut;

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Tergugat IV Dikeluarkan Sebagai Pihak;

1. Bahwa kedudukan Tergugat IV dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan di dalam perkara *a quo* adalah bertindak sebagai pelaksana lelang berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I (dhi. PT Bank Central Asia (BCA) Tbk./Penjual).
2. Bahwa Tergugat IV sebagai pelaksana lelang memiliki kewajiban hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**PMK Lelang**) untuk melaksanakan lelang yang dimohonkan kepada Tergugat IV dan tidak boleh menolaknya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.
3. Bahwa selain itu, berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat I yang intinya menyatakan bahwa PT BCA selaku kreditur bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terkait dengan obyek lelang.
4. Bahwa hal tersebut pada angka 3 di atas, juga sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k PMK Lelang yang mengatur bahwa "*Penjual bertanggung jawab terhadap ... k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual;..*"
5. Bahwa oleh karena Tergugat IV hanya sebagai pelaksana lelang atas permohonan Penjual, maka sangatlah beralasan bagi Tergugat IV untuk memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar mengeluarkan Tergugat IV dari pihak dalam perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat IV tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Tergugat IV.
3. Bahwa pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat IV dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28*

Halaman 46 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. PMK Lelang dan juga berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

4. Bahwa yang dijadikan dasar gugatan Penggugat khususnya kepada Tergugat IV yakni terkait pelaksanaan lelang melalui perantaraan Tergugat IV atas jaminan kredit Penggugat kepada Tergugat I berupa sebidang tanah berikut bangunan SHM Nomor 687/Ciherang seluas 8.845 m2 atas nama Haji Sangkot Nainggolan yang terletak di Jalan Raya Ciherang, Desa Ciherang Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur (**Obyek Sengketa**).
5. Bahwa dalil Penggugat pada angka 29 halaman 8 Surat Gugatannya yang menyebutkan bahwa *Tergugat IV menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-5511/WKN.06/KNL.03/2021 tanggal 25 November 2021 (Surat Penetapan) yang menetapkan akan dilaksanakan lelang pada hari Kamis, 11 November 2021 bertempat di ruang lelang KPKNL Bogor*, adalah dalil yang kurang tepat dan menunjukkan kekuranghati-hatian Penggugat dalam mengemukakan data.
6. Bahwa bagaimana mungkin Surat Penetapan tertanggal **25 November 2021**, sementara lelang dijadwalkan tanggal **11 November 2021**? Bahwa dapat Tergugat IV kemukakan bahwa fakta sebenarnya adalah Surat Penetapan tanggal 25 November 2021 tersebut untuk rencana lelang pada hari Jumat tanggal 7 Januari 2022 sesuai Risalah Lelang Nomor RL-8/32/2022 tanggal 7 Januari 2022.

Tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan Oleh Tergugat IV

7. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 35 posita maupun angka 4 petitum gugatannya yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum.
8. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo* dilaksanakan oleh Tergugat IV atas permintaan Tergugat I, karena Debitur/Penggugat telah dinyatakan wanprestasi dalam memenuhi kewajiban utangnya.
9. Bahwa lelang atas objek sengketa dilaksanakan dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UU HT) yang berbunyi:

Halaman 47 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

10. Bahwa kewenangan tersebut juga diatur dalam salah satu klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berbunyi:

“Jika Debitur 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 tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan*
- f. 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 tersebut”*

klausul dalam APHT tersebut juga sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”*

11. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan permohonan lelang yang telah diterima oleh Tergugat IV dari Tergugat I selaku penjual, meskipun Debitur telah melakukan wanprestasi dalam pemenuhan pembayaran angsuran fasilitas kreditnya, namun kreditur tetap memberikan kesempatan dengan



melakukan upaya penagihan secara layak melalui surat tertulis kepada Debitur/Penggugat untuk melunasi utang-utangnya sebagaimana dalam surat-surat peringatan Kreditur kepada Debitur agar dapat menyelesaikan kewajiban utangnya.

12. Bahwa karena Debitur tetap tidak melunasi kewajibannya, maka Tergugat I kemudian mengambil tindakan hukum dengan melakukan pelelangan atas objek sengketa *a quo* guna memperoleh pelunasan atas pinjaman tersebut dengan menyampaikan surat permohonan lelang kepada Tergugat IV berdasarkan Surat permohonan lelang No. 2416/LLG/RPK/2021 tanggal 20 Agustus 2021, dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang.
13. Bahwa terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat/Penjual, selanjutnya Tergugat IV meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang, antara lain berupa:
 - a. *Fotokopi* Sertifikat Hak Tanggungan No. 2047/2012 tanggal 29 Agustus 2012, Nomor 3009/2012 tanggal 18 Desember 2012, Nomor 2755/2013 tanggal 11 November 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 26/2012 tanggal 10 Agustus 2012, Nomor 34/2012 tanggal 3 Desember 2012, Nomor 17/2013 tanggal 25 September 2013;
 - b. *Fotokopi* Akta Perjanjian Kredit Nomor 15 tanggal 7 Juni 2012 beserta Perubahan-perubahannya;
 - c. Asli Surat Keterangan tentang Perincian Utang Debitur;
 - d. Asli Surat Pernyataan Tergugat I selaku Penjual/Pemohon Lelang.
14. Bahwa karena dokumen persyaratan telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Tergugat IV menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-5511/WKN.06/KNL.03/2021 tanggal 25 November 2021.
15. Bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 11 PMK Lelang, yang mengatur bahwa Tergugat IV tidak boleh menolak untuk melaksanakan lelang yang dimohonkan Penjual kepadanya sepanjang dokumen-dokumen kelengkapan persyaratan telah dinyatakan lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
16. Bahwa selanjutnya lelang atas obyek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 7 Januari 2022 tersebut Tidak Ada Penawaran. Demikian pula dengan pelaksanaan lelang selanjutnya atas obyek sengketa yakni tanggal 25 Mei 2022 dengan hasil Tidak Ada Penawaran serta lelang tanggal 19 Juli 2022 yang dibatalkan.



17. Bahwa berdasarkan angka 16 di atas, sehingga pada dasarnya belum terdapat tindakan Tergugat IV yang mengakibatkan suatu akibat hukum terhadap objek perkara yaitu beralihnya hak dari pemilik lama ke pemilik baru atas obyek lelang tersebut. Oleh karenanya sangat tidak berdasar hukum apabila Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
18. Bahwa dengan demikian, **pelaksanaan lelang melalui perantaraan Tergugat IV, telah sesuai dengan prosedur sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.**
19. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, nyata-nyata terbukti bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV, sehingga dengan demikian, dalil Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan tindakan Tergugat IV melaksanakan lelang atas obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum, adalah dalil yang sama sekali tidak berdasar hukum sehingga haruslah ditolak.
20. Bahwa Tergugat IV menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur.

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat IV;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat IV tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum; dan
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat IV tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Repliknya tertanggal 4 Oktober 2022 kemudian atas Replik Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat IV melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 18 Oktober 2022, dimana untuk mempersingkat uraian dari putusan ini, maka baik Replik dari Penggugat maupun Duplik dari Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat IV, yang telah termuat dalam berita acara persidangan perkara



ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti gugatan dan Replik Penggugat serta jawaban dan Duplik Tergugat I, dan Tergugat IV, ternyata dalam jawaban Tergugat I selain mengajukan Jawabannya juga telah mengajukan eksepsi mengenai Kewenangan mengadili Relatif;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela tertanggal 15 November 2022, yang amarnya sebagai berikut;

1. Menolak Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cianjur berwenang memeriksa dan mengadili gugatan perkara perdata Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat dipersidangan yaitu berupa:

1. Fotokopi dari Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Nomor 15 tanggal 07-06-2012 dibuat dihadapan Anijati Sambas, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, Perjanjian Kredit Nomor 15 tanggal 07-06-2012 aslinya berada di tangan pihak Tergugat I, selanjutnya diberi tanda P – 1;
2. Fotokopi dari Fotokopi SERTIFIKAT HAK : MILIK No. 687/Ciherang yang diterbitkan oleh BADAN PERTANAHAN NASIONAL Kabupaten Cianjur tanggal 17-03-1999, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi BUKU TANAH HAK MILIK : No 547/Cempaka Putih yang diterbitkan oleh BADAN PERTANAHAN NASIONAL Kabupaten Tangerang tanggal 14 April 1994, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari Fotokopi BUKU TANAH HAK MILIK : No. 546/Cempaka Putih yang diterbitkan oleh BADAN PERTANAHAN NASIONAL Kabupaten Tangerang tanggal 14 April 1994, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi SALINAN AKTA PENDIRIAN PT. BUNGO BARO SEJAHTERA NO. 01 TANGGAL 15 SEPTEMBER 2008 yang dibuat dihadapan NOTARIS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) IMRON,S.H. SK. Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C-1051.HT.03.01-Th.2002 Tanggal : 14 Agustus 2002, SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 2-X.A-2005 Tanggal : 11 Februari 2005 selanjutnya diberi tanda P-5;

Halaman 51 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



6. Fotokopi SALINAN AKTA PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT PT. BUNGO BARO SEJAHTERA NO. 31 TANGGAL 13 DESEMBER 2018 yang dibuat dihadapan NOTARIS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) IMRON,S.H. SK. Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C-1051.HT.03.01-TH.2022 Tanggal : 14 Agustus 2002 dan SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 2-X.A-2005 Tanggal 11 Februari 2005, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat KEPUTUSAN MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA Nomor : AHU-89229.AH.01.01.Tahun 2008 TENTANG PENGESAHAN BADAN HUKUM PERSEROAN. PT. BUNGO BARO SEJAHTERA, Tanggal 24 November 2008 selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi SURAT PENERIMAAN PEMBERITAHUAN PERUBAHAN DATA PERSEROAN PT. BUNGO BARO SEJAHTERA DARI KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA DIREKTORAT JENDERAL ADMINISTRASI HUKUM UMUM Nomor : AHU-AH.01.03-0276840 KEPADA NOTARIS IMRON, SH yang Diterbitkan di Jakarta, Tanggal 18 Desember 2018, dengan lampiran sebagai berikut :
 - 1) SURAT KEPUTUSAN MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA NO. AHU-0030930.AH.01.02.TAHUN 2018 TENTANG PERSETUJUAN PERUBAHAN ANGGARAN DASAR PERSEROAN TERBATAS PT BUNGO BARO SEJAHTERA, yang ditetapkan pada tanggal 18 Desember 2018;
 - 2) LAMPIRAN KEPUTUSAN MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA NO. AHU-0030930.AH.01.02.TAHUN 2018 TENTANG PERSETUJUAN PERUBAHAN ANGGARAN DASAR PERSEROAN TERBATAS PT BUNGO BARO SEJAHTERA yang berisi tentang Modal Dasar PT. BUNGO BARO SEJAHTERA sebesar Rp1.000.000.000,00, Modal Ditempatkan sebesar Rp500.000.000,00 dan Susunan Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi;
selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi SURAT TEGURAN DARI BANK BCA dengan No Ref : 091/MO/GSP/IV/2020 pada tanggal 22 April 2020 yang ditujukan kepada PT. BUNGO BARO SEJAHTERA selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi SURAT PERINGATAN I (PERTAMA) DARI BANK BCA No. 112 / MO / GSP / V / 2020 Pada tanggal 11 Mei 2020 yang ditujukan kepada PT. BUNGO BARO SEJAHTERA selanjutnya diberi tanda P-10;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi TANGGAPAN SURAT DARI BANK BCA No. 095 / PKW / XII / 2021 pada tanggal 10 Juni 2021 yang ditujukan kepada PT. BUNGO BARO SEJAHTERA Up : Bp. Muhammad Suryansyah Nainggolan (Direktur Utama) selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi TANGGAPAN SURAT DARI BANK BCA No. 206 / HKM / XII / 2021 pada tanggal 19 Oktober 2021 yang ditujukan kepada PT. BUNGO BARO SEJAHTERA Up : Bp. Muhammad Suryansyah Nainggolan (Direktur Utama) selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi SURAT PEMBERITAHUAN LELANG EKSEKUSI DARI BANK BCA No. 2405 / L / RPK / 2021 pada tanggal 30 September 2021 yang ditujukan Kepada Bapak/Ibu Muhammad Suryansyah Nainggolan selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotokopi dari Fotokopi SURAT PEMBERITAHUAN LELANG EKSEKUSI DARI BANK BCA No. 3111 / L / RPK / 2021 pada tanggal 10 Desember 2021 yang ditujukan Kepada Bapak/Ibu Muhammad Suryansyah Nainggolan selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotokopi dari SURAT KLARIFIKASI OBJEK LELANG No. 052/Div.BCA/Blt.Jkt/III/2021 Oleh PT. Balai Lelang Tunjungan tanggal 5 Maret 2021 yang ditujukan kepada Pemimpin PT Bungo Baro Sejahtera selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Fotokopi SURAT PERMOHONAN PENARIKAN ASSET DARI PT. BUNGO BARO SEJAHTERA pada tanggal 11 September 2020 di Tangerang Kepada KCU Bank BCA Gading Serpong beserta SURAT PERMOHONAN PENGHAPUSAN BUNGA DAN DENDA DARI PT. BUNGO BARO SEJAHTERA pada tanggal 11 September 2020 di Tangerang Kepada KCU Bank BCA Gading Serpong selanjutnya diberi tanda P-16;
17. Fotokopi SURAT PERMOHONAN PELUNASAN HUTANG DARI PT. BUNGO BARO SEJAHTERA pada tanggal 5 Mei 2021 yang ditujukan Kepada KCU Bank BCA Gading Serpong selanjutnya diberi tanda P-17;
18. Fotokopi dari Fotokopi TANGGAPAN SURAT NOMOR 2405/L/RPK/2021 TANGGAL 30 SEPTEMBER PERIHAL PEMBERITAHUAN LELANG EKSEKUSI DARI PT. BUNGO BARO SEJAHTERA pada tanggal 11 Oktober 2021 di Tangerang kepada BANK BCA KCU GADING SERPONG, UP : Ibu Siuchen, selanjutnya diberi tanda P-18;
19. Fotokopi surat yang di tujukan kepada LAPS SJK Up: Ibu Eky Azkya Atqi perihal : TANGGAPAN SURAT NOMOR 1245/LAPS-SJK/IX/2021 TANGGAL 6 SEPTEMBER PERIHAL MEDIASI PENGADUAN NO. TIKET

Halaman 53 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



- P210600165 dari PT. BUNGO BARO SEJAHTERA pada tanggal 21 September 2021 selanjutnya diberi tanda P-19;
20. Fotokopi surat yang ditujukan kepada Bank BCA KCU Gading Serpong Up. Ibu Siuchen dan Bapak Ian perihal : TANGGAPAN SURAT NOMOR 206/HKM/XII/2021 TANGGAL 19 OKTOBER 2021 PERIHAL TANGGAPAN SURAT, selanjutnya diberi tanda P-20;
21. Fotokopi Salinan Keputusan Presiden Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 Sebagai Bencana Nasional (Keterangan : Peraturan ini diperoleh dari sumber web www.ojk.go.id), selanjutnya diberi tanda P-21;
22. Fotokopi Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 11 / POJK.03 / 2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 (Keterangan : Peraturan ini diperoleh dari sumber web www.ojk.go.id), selanjutnya diberi tanda P-22;
23. Fotokopi Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 48 / POJK.03 / 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11 / POJK.03 / 2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 (Keterangan : Peraturan ini diperoleh dari sumber web www.ojk.go.id) selanjutnya diberi tanda P-23;
24. Fotokopi LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA No. 213, 2021 Keuangan OJK. Stimulus Perekonomian Nasional. Kebijakan Countercyclical. Covid 19. Perubahan. (Penjelasan dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6722). Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 17 / POJK.03 / 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11 / POJK.03 / 2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 selanjutnya diberi tanda P-24;
25. Fotokopi dari Fotokopi Buku Tanah Hak Milik : No 653/Cempaka Putih yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang dengan luuas 1.130 M2, selanjutnya diberi tanda P-25;
26. Fotokopi dari Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi dari Bank BCA No. 3585/L/RPK/2022 pada tanggal 13 Desember 2022 yang ditujukan kepada PT Bungo Baro Sejahtera, selanjutnya diberi tanda P-26;



27. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas : 2824/2023, NPTN : 820230112749306 12/01/2023 10:58:29, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tersebut diterbitkan tanggal 17 Januari 2023 pukul 12:18:47 oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan yang ditandatangani secara elektronik terkait penerbitan Sertifikat Hak Milik 28073401100546, Kelurahan Cempaka Putih dengan luas 295 M2, selanjutnya diberi tanda P-27;
28. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas : 2789/2023, NPTN : 820230112748756 12/01/2023 10:56:23, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tersebut diterbitkan tanggal 18 Januari 2023 pukul 17:30:58 oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan yang ditandatangani secara elektronik terkait penerbitan Sertifikat Hak Milik 28073401100547, Kelurahan Cempaka Putih dengan luas 145 M2, selanjutnya diberi tanda P-28;
29. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas : 2820/2023, NPTN : 820230112748997 12/01/2023 10:57:35, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tersebut diterbitkan tanggal 17 Januari 2023 pukul 12:18:50 oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan yang ditandatangani secara elektronik terkait penerbitan Sertifikat Hak Milik 28073401100653, Kelurahan Cempaka Putih dengan luas 1.130 M2, selanjutnya diberi tanda P-29;
30. Fotokopi Surat Permohonan Restrukturisasi dari PT. BUNGO BARO SEJAHTERA Nomor 001/04/BBS/20 tanggal 2 April 2020 yang ditujukan kepada Pimpinan PT Bank Central Asia, selanjutnya diberi tanda P-30;
31. Fotokopi Surat Permohonan Pelunasan Hutang dari PT. BUNGO BARO SEJAHTERA pada tanggal 8 Juni 2021 yang ditujukan kepada KCU Bank BCA Gading Serpong, selanjutnya diberi tanda P-31;
32. Fotokopi Surat Keterangan Tertulis Saksi Ahli (Avidaffit) Dr. Surach Winarni, S.H., M. Hum dalam perkara perdata Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr, selanjutnya diberi tanda P-32;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat P-1 sampai dengan P-32 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali untuk bukti surat bertanda P-2, 3, 4, 14, 15, 18 dan P-25 tidak ada aslinya berupa copy dari copy;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan sanggahnya Tergugat I konpensasi/Penggugat Rekonpensasi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat dipersidangan berupa:

1. Fotokopi dari PERJANJIAN KREDIT No. 15 tanggal 07 Juni 2012 yang dibuat di hadapan Anijati Sambas, S.H., Notaris di Tangerang, selanjutnya diberi tanda T1-1A;
2. Fotokopi dari PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT No. 1748/PPK/WXII/2012 tanggal 30 Juli 2012 yang dibuat secara dibawah tangan bermaterai cukup dan telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I, selanjutnya diberi tanda T1-1B;
3. Fotokopi dari PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT No. 2963/ BLD/2012 tanggal 05 November 2012 yang dibuat secara di bawah tangan bermaterai cukup dan telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I, selanjutnya diberi tanda T1-1C;
4. Fotokopi dari PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT No. 3249/PPK/BLD/2013 tanggal 30 Juli 2013 yang dibuat secara di bawah tangan bermaterai cukup dan telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I, selanjutnya diberi tanda T1-1D;
5. Fotokopi dari PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT No. 3866/PPK/BLD/2014 tanggal 05 Juli 2014 yang dibuat secara di bawah tangan bermaterai cukup dan telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I, selanjutnya diberi tanda T1-1E;
6. Fotokopi dari PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT No. 2816/PPK/SLK/2015 tanggal 13 Juli 2015 yang dibuat secara di bawah tangan bermaterai cukup dan telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I, selanjutnya diberi tanda T1-1F;
7. Fotokopi dari PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT No. 0265/PPK/SLK/2016 tanggal 22 Januari 2016 yang yang dibuat secara di bawah tangan bermaterai cukup dan telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I, selanjutnya diberi tanda T1-1G;
8. Fotokopi dari Surat Pemberitahuan Perpanjangan Sementara (SPPJS) No. 0285/SPPJS/SLK /2016 tanggal 14 Juni 2016, selanjutnya diberi tanda T1-1H;
9. Fotokopi dari Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ) No. 2960/SPPJ/SLK/2016 tanggal 14 Juni 2016, selanjutnya diberi tanda T1-1I;

Halaman 56 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi dari PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT No. 2961/PPK/SLK/2016 tanggal 01 Juli 2016 yang yang dibuat secara di bawah tangan bermaterai cukup dan telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I, selanjutnya diberi tanda T1-1J;
11. Fotokopi dari Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ) No. 00294/SRP/SPPJ/2016 tanggal 09 Desember 2016, selanjutnya diberi tanda T1-1K;
12. Fotokopi dari Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ) No. 00298/SRP/SPPJ/2017 tanggal 13 Desember 2017, selanjutnya diberi tanda T1-1L;
13. Fotokopi dari Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ) No. 00319/SRP/SPPJ/2018 tanggal 13 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda T1-1M;
14. Fotokopi dari Surat Pemberitahuan Perpanjangan Sementara (SPPJS) No. 07279/SPPJS/SLK/2019 tanggal 13 Desember 2019, selanjutnya diberi tanda T1-1N;
15. Fotokopi dari Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ) No. 00188/GSP/SPPJ/2019 tanggal 23 Desember 2019 ,selanjutnya diberi tanda T1-1O;
16. Fotokopi dari PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT No. 07280/PPK/SLK/2019 tanggal 23 Desember 2019 yang yang dibuat secara di bawah tangan bermaterai cukup dan telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I, selanjutnya diberi tanda T1-1P;
17. Fotocopy dari Akta Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 07 Juni 2012 yang dibuat di hadapan Anijati Sambas, S.H., Notaris di Tangerang, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 1A;
18. Fotokopi dari Perubahan Perjanjian Kredit No. 1748/PPK/WXII/2012 tanggal 30 Juli 2012, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 1B;
19. Fotokopi dari Perubahan Perjanjian Kredit No. 2963/ BLD/2012 tanggal 05 November 2012, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 1C;
20. Fotokopi dari Perubahan Perjanjian Kredit No. 3249/PPK/BLD/2013 tanggal 30 Juli 2013, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 1D;
21. Fotokopi dari Perubahan Perjanjian Kredit No. 3866/PPK/BLD/2014 tanggal 05 Juli 2014, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 1E;
22. Fotokopi dari Perubahan Perjanjian Kredit No. 2816/PPK/SLK/2015 tanggal 13 Juli 2015, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 1F;

Halaman 57 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Fotokopi dari Perubahan Perjanjian Kredit No. 0265/PPK/SLK/2016 tanggal 22 Januari 2016, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 1G;
24. Fotokopi dari Surat Pemberitahuan Perpanjangan Sementara (SPPJS) No. 0285/SPPJS/SLK /2016 tanggal 14 Juni 2016, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 1H;
25. Fotokopi dari Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ) No. 2960/SPPJ/SLK /2016 tanggal 14 Juni 2016, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 1I;
26. Fotokopi dari Perubahan Perjanjian Kredit No. 2961/PPK/SLK/2016 tanggal 01 Juli 2016, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 1J;
27. Fotokopi dari Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ) No. 00294/SRP/SPPJ/2016 tanggal 09 Desember 2016, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 1K;
28. Fotokopi dari Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ) No. 00298/SRP/SPPJ/2017 tanggal 13 Desember 2017, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 1L;
29. Fotokopi dari Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ) No. 00319/SRP/SPPJ/2018 tanggal 13 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 1M;
30. Fotokopi dari Surat Pemberitahuan Perpanjangan Sementara (SPPJS) No. 07279/SPPJS/SLK/2019 tanggal 13 Desember 2019, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 1N;
31. Fotokopi dari Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ) No. 00188/GSP/SPPJ/2019 tanggal 23 Desember 2019, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 1O;
32. Fotokopi dari Perubahan Perjanjian Kredit No. 07280/PPK/SLK/2019 tanggal 23 Desember 2019, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 1P;
33. Fotokopi dari Sertipikat Hak Milik No. 687/Ciherang, tercatat atas nama Haji Sangkot Nainggolan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 2A;
34. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) No. 2047/2012 tertanggal 23 Agustus 2012 yang berkepalanya “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 26/2012 tanggal 10 Agustus 2012 yang dibuat di hadapan Evita Mayasari Rifayantini, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Cianjur, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 2B;

Halaman 58 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



35. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Tanggungan peringkat II (Kedua) No. 3009/2012 tertanggal 18 Desember 2012 yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 34/2012 tanggal 03 Desember 2012 yang dibuat di hadapan Evita Mayasari Rifayantini, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Cianjur, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 2C;
36. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Tanggungan peringkat III (Ketiga) No. 2755/2013 tertanggal 11 November 2013 yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 17/2013 tanggal 29 September 2013 yang dibuat di hadapan Evita Mayasari Rifayantini, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Cianjur, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 2D;
37. Fotokopi dari Sertipikat Hak Milik No. 546/Cempaka Putih, tercatat atas nama Sangkot Nainggolan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 2E;
38. Fotokopi dari Sertipikat Hak Milik No. 547/Cempaka Putih, tercatat atas nama Sangkot Nainggolan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 2F;
39. Fotokopi dari Sertipikat Hak Milik No. 653/Cempaka Putih, tercatat atas nama Sangkot Nainggolan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 2G;
40. Fotocopy dari Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) No. 18079/2013 tertanggal 27 September 2013 yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Tangerang Selatan jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 309/2013 tanggal 12 September 2013 yang dibuat di hadapan Anijati Sambas, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Tangerang., selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 2H;
41. Fotokopi dari Fotokopi Surat Nomor 091/MO/GSP/IV/2020 tanggal 22 April 2020 perihal : Surat Teguran (asli surat dikirimkan kepada PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKOMPENSI), selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 3A;
42. Fotokopi dari Fotokopi Surat Nomor 112/MO/GSP/V/2020 tanggal 11 Mei 2020 perihal: Peringatan (Pertama) (asli surat dikirimkan kepada



PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI), selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 3B;

43. Fotokopi dari Fotokopi Surat Nomor 071/PKW/XII/2020 tanggal 4 Juni 2020 perihal: Peringatan II (Kedua) (asli surat dikirimkan kepada PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI), selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 3C;
44. Fotokopi dari Fotokopi Surat Nomor 087/PKW/XII/2020 tanggal 30 Juni 2020 perihal: Peringatan III (Ketiga) (asli surat dikirimkan kepada PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI), selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 3D;
45. Fotokopi dari Risalah Rapat tanggal 10 Maret 2020, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 4A;
46. Fotokopi dari Risalah Rapat tanggal 22 April 2020, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 4B;
47. Fotokopi dari Risalah Rapat tanggal 17 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 4C;
48. Fotokopi dari Surat Permohonan Penarikan Asset dari PT. Bungo Baro Sejahtera tanggal 11 September 2020, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 4D;
49. Fotokopi dari Risalah Rapat tanggal 11 September 2020, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 4E;
50. Fotokopi dari Risalah Rapat tanggal 17 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 4F;
51. Fotokopi dari Risalah Rapat tanggal 15 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 4G;
52. Fotokopi dari Surat Permohonan Pelunasan Hutang dari PT Bungo Baro Sejahtera tanggal 08 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 4H;
53. Fotokopi dari Foto Copy Tanggapan Surat No. 095/PKW/XII/2021 tanggal 10 Juni 2021 (asli surat dikirimkan kepada PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI), selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 4I;
54. Fotokopi dari Foto Copy Tanggapan Surat No. 206/HKM/XII/2021 tanggal 19 Oktober 2021 (asli surat dikirimkan kepada PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI), selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 4J;
55. Fotokopi dari Surat No. 113.003/Tb.Mar.SH/XI/2021 tanggal 17 November 2021 dari Tb Marsh F Win Law Firm, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 4K;

Halaman 60 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

56. Fotokopi dari Foto Copy Tanggapan Surat No. 241/HKM/XII/2021 tanggal 19 November 2021 (asli surat dikirimkan kepada PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI), selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 4L;
57. Fotokopi dari Foto Copy Tanggapan Surat No. 0064/DSM/2021 tanggal 13 September 2021, (asli surat dikirimkan kepada Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Jasa Keuangan), selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 4M;
58. Fotokopi dari Surat Penetapan Jadwal Lelang oleh KPKNL Tangerang II Nomor S-511/WKN.06/KNL.03/2021 tanggal 08 April 2021, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 5A;
59. Fotocopy dari Fotocopy Surat Nomor 1003/L/RPK/2021 tanggal 20 April 2021 Perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi. Yang dikirimkan kepada :
- Bapak/Ibu Sangkot Nainggolan dengan alamat Jalan Sukun No. 3, Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat, Kab. Tangerang Provinsi Banten;
 - Bapak/Ibu Sangkot Nainggolan dengan alamat Jl. Hemat II No. 53, RT 009, RW 003, Kel. Jelambar, Kec. Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
 - PT Bungo Baro Sejahtera (in casu PENGGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI) dengan alamat Kp. Legok No. 88, RT 05/02, Desa Legok, Kec. Legok, Tangerang 15810;
 - Bapak/Ibu Muhamad Suryansyah Nainggolan dengan alamat GRBJ. Cluster Melia Garden VII/MGE 01, RT 004, RW 024, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 5B;
60. Fotokopi dari Surat Penetapan Jadwal Lelang oleh KPKNL Tangerang II Nomor S-1465/WKN.06/KNL.03/2021 tanggal 22 September 2021, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 5C;
61. Fotocopy dari Fotocopy Surat Nomor 2403/L/RPK/2021 tanggal 30 September 2021 Perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi. Yang dikirimkan kepada :
- Bapak/Ibu Sangkot Nainggolan dengan alamat Jalan Sukun No. 3, Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat, Kab. Tangerang Provinsi Banten;
 - Bapak/Ibu Sangkot Nainggolan dengan alamat Jl. Hemat II No. 53, RT 009, RW 003, Kel. Jelambar, Kec. Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
 - PT Bungo Baro Sejahtera (in casu PENGGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI) dengan alamat Kp. Legok No. 88, RT 05/02, Desa Legok, Kec. Legok, Tangerang 15810;

Halaman 61 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Bapak/Ibu Muhamad Suryansyah Nainggolan dengan alamat GRBJ. Cluster Melia Garden VII/MGE 01, RT 004, RW 024, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten.,

selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 5D;

62. Fotokopi dari Surat Penetapan Jadwal Lelang oleh KPKNL Tangerang II Nomor 2167/WKN.06/KNL.03/2021 tanggal 23 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 5E;

63. Fotocopy dari Fotocopy Surat Nomor 0087/L/RPK/2022 tanggal 14 Januari 2022 Perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi. Yang dikirimkan kepada :

a. Bapak/Ibu Sangkot Nainggolan dengan alamat Jalan Sukun No. 3, Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat, Kab. Tangerang Provinsi Banten;

b. Bapak/Ibu Sangkot Nainggolan dengan alamat Jalan Hemat II No. 53, RT 009, RW 003, Kel. Jelambar, Kec. Grogol Petamburan, Jakarta Barat;

c. PT Bungo Baro Sejahtera (in casu PENGGUGAT KONPENSİ / TERGUGAT REKONPENSİ) dengan alamat Kp. Legok No. 88, RT 05/02, Desa Legok, Kec. Legok, Tangerang 15810;

d. Bapak/Ibu Muhamad Suryansyah Nainggolan dengan alamat : GRBJ. Cluster Melia Garden VII/MGE 01, RT 004, RW 024, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten.

selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 5F;

64. Fotokopi dari Surat Penetapan Jadwal Lelang oleh KPKNL Tangerang II Nomor S-157/KNL.0603/KNL/2022 tanggal 29 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 5G;

65. Fotocopy dari Fotocopy Surat Nomor 0735/L/RPK/2022 tanggal 06 April 2022 Perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi. Yang dikirimkan kepada :

a. Bapak/Ibu Sangkot Nainggolan dengan alamat Jalan Sukun No. 3, Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat, Kab. Tangerang Provinsi Banten;

b. Bapak/Ibu Sangkot Nainggolan dengan alamat Jalan Hemat II No. 53, RT 009, RW 003, Kel. Jelambar, Kec. Grogol Petamburan, Jakarta Barat;

c. PT Bungo Baro Sejahtera (in casu PENGGUGAT KONPENSİ / TERGUGAT REKONPENSİ) dengan alamat Kp. Legok No. 88, RT 05/02, Desa Legok, Kec. Legok, Tangerang 15810;

d. Bapak/Ibu Muhamad Suryansyah Nainggolan dengan alamat : GRBJ. Cluster Melia Garden VII/MGE 01, RT 004, RW 024, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten.

selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 5H;

Halaman 62 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr

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)



66. Fotokopi dari Surat Penetapan Jadwal Lelang oleh KPKNL Tangerang II Nomor S-452/KNL.0603/KNL/2022 tanggal 14 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 5I;
67. Fotocopy dari Fotocopy Surat Nomor 1616/L/RPK/2022 tanggal 29 Juni 2022 Perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi. Yang dikirimkan kepada :
- Bapak/Ibu Sangkot Nainggolan dengan alamat Jalan Sukun No. 3, Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat, Kab. Tangerang Provinsi Banten;
 - Bapak/Ibu Sangkot Nainggolan dengan alamat Jalan Hemat II No. 53, RT 009, RW 003, Kel. Jelambar, Kec. Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
 - PT Bungo Baro Sejahtera (in casu PENGGUGAT KONPENSII / TERGUGAT REKONPENSII) dengan alamat Kp. Legok No. 88, RT 05/02, Desa Legok, Kec. Legok, Tangerang 15810;
 - Bapak/Ibu Muhamad Suryansyah Nainggolan dengan alamat : GRBJ. Cluster Melia Garden VII/MGE 01, RT 004, RW 024, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten.
- selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 5J;
68. Fotokopi dari Surat Penetapan Jadwal Lelang oleh KPKNL Bogor Nomor S-2381/WKN.08/KNL.03/2021 tanggal 10 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 5K;
69. Fotocopy dari Fotocopy Surat Nomor 1487/L/RPK/2022 tanggal 14 Juni 2022 Perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi. Yang dikirimkan kepada :
- Bapak/Ibu Sangkot Nainggolan dengan alamat Jalan Sukun No. 3, Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat, Kab. Tangerang Provinsi Banten;
 - Bapak/Ibu Sangkot Nainggolan dengan alamat Jalan Hemat II No. 53, RT 009, RW 003, Kel. Jelambar, Kec. Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
 - PT Bungo Baro Sejahtera (in casu PENGGUGAT KONPENSII / TERGUGAT REKONPENSII) dengan alamat Kp. Legok No. 88, RT 05/02, Desa Legok, Kec. Legok, Tangerang 15810;
 - Bapak/Ibu Muhamad Suryansyah Nainggolan dengan alamat : GRBJ. Cluster Melia Garden VII/MGE 01, RT 004, RW 024, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten.
- selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 5L;
70. Fotokopi dari Surat Penetapan Jadwal Lelang oleh KPKNL Bogor Nomor S-5511/WKN.08/KNL.03/2021 tanggal 25 November 2021, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 5M;



71. Fotocopy dari Fotocopy Surat Nomor 3109/L/RPK/2022 tanggal 10 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi. Yang dikirimkan kepada :
- Bapak/Ibu Sangkot Nainggolan dengan alamat Jalan Sukun No. 3, Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat, Kab. Tangerang Provinsi Banten;
 - Bapak/Ibu Sangkot Nainggolan dengan alamat Jalan Hemat II No. 53, RT 009, RW 003, Kel. Jelambar, Kec. Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
 - PT Bungo Baro Sejahtera (in casu PENGGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI) dengan alamat Kp. Legok No. 88, RT 05/02, Desa Legok, Kec. Legok, Tangerang 15810;
 - Bapak/Ibu Muhamad Suryansyah Nainggolan dengan alamat : GRBJ. Cluster Melia Garden VII/MGE 01, RT 004, RW 024, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten.
- selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 5N;
72. Fotokopi dari Surat Penetapan Jadwal Lelang oleh KPKNL Bogor Nomor S-625/WKN.0803/2022 tanggal 29 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 5O;
73. Fotocopy dari Fotocopy Surat Nomor 0732/L/RPK/2022 tanggal 06 April 2022 Perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi. Yang dikirimkan kepada :
- Bapak/Ibu Sangkot Nainggolan dengan alamat Jalan Sukun No. 3, Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat, Kab. Tangerang Provinsi Banten;
 - Bapak/Ibu Sangkot Nainggolan dengan alamat Jalan Hemat II No. 53, RT 009, RW 003, Kel. Jelambar, Kec. Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
 - PT Bungo Baro Sejahtera (in casu PENGGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI) dengan alamat Kp. Legok No. 88, RT 05/02, Desa Legok, Kec. Legok, Tangerang 15810;
 - Bapak/Ibu Muhamad Suryansyah Nainggolan dengan alamat : GRBJ. Cluster Melia Garden VII/MGE 01, RT 004, RW 024, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten.
- selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 5P;
74. Fotokopi dari Surat Penetapan Jadwal Lelang oleh KPKNL Bogor Nomor S-2582/WKN.0803/2022 tanggal 07 Juli 2022, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 5Q;
75. Fotocopy dari Fotocopy Surat Nomor 1751/L/RPK/2022 tanggal 12 Juli 2022 Perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi. Yang dikirimkan kepada :
- Bapak/Ibu Sangkot Nainggolan dengan alamat Jalan Sukun No. 3, Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat, Kab. Tangerang Provinsi Banten;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bapak/Ibu Sangkot Nainggolan dengan alamat Jalan Hemat II No. 53, RT 009, RW 003, Kel. Jelambar, Kec. Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
- c. PT Bungo Baro Sejahtera (in casu PENGGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI) dengan alamat Kp. Legok No. 88, RT 05/02, Desa Legok, Kec. Legok, Tangerang 15810;
- d. Bapak/Ibu Muhamad Suryansyah Nainggolan dengan alamat : GRBJ. Cluster Melia Garden VII/MGE 01, RT 004, RW 024, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten.
selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 5R;
76. Fotokopi dari Laporan Penilaian Aset Tanah dan Bangunan Nomor File: 01594/2.0031-00/PI/07/0088/1/VII/2020 tanggal 14 Juli 2020 yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Jimmy Prasetyo & Rekan, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 6A;
77. Fotokopi dari Laporan Penilaian Aset Tanah dan Bangunan Nomor File: 01595/2.0031-00/PI/07/0088/1/VII/2020 tanggal 14 Juli 2020 yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Jimmy Prasetyo & Rekan, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 6B;
78. Fotokopi dari Laporan Penilaian Aset Tanah dan Bangunan Nomor File: 02337/2.0031-00/PI/07/0100/1/VIII/2021 tanggal 08 Agustus 2021 yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Agus Firdaus & Rekan, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 6C;
79. Fotokopi dari Laporan Penilaian Aset Tanah dan Bangunan Nomor File: 02351/2.0037-00/PI/07/0100/1/VIII/2021 tanggal 10 Agustus 2021 yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Agus Firdaus & Rekan, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 6D;
80. Fotokopi dari Laporan Penilaian Aset Tanah dan Bangunan Nomor File: 02281/2.0031-00/PI/07/0299/1/X/2022 tanggal 25 Oktober 2022 yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Agus Firdaus & Rekan, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 6E;
81. Fotokopi dari Laporan Penilaian Aset Tanah dan Bangunan Nomor File: 02170/2.0037-00/PI/07/0299/1/X/2022 tanggal 6 Oktober 2022 yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Agus Firdaus & Rekan, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 6F;
82. 75. Fotocopy dari Salinan Risalah Lelang No 283/24/2021 tanggal 23 Juni 2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang II, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 7A;

Halaman 65 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



83. Fotocopy dari Salinan Risalah Lelang No 542/24/2021 tanggal 11 November 2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang II, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 7B;
84. Fotocopy dari Salinan Risalah Lelang No 133/24/2022 tanggal 22 Februari 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang II, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 7C;
85. Fotocopy dari Salinan Risalah Lelang No 358/24/2022 tanggal 24 Mei 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang II, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 7D;
86. Fotocopy dari Salinan Risalah Lelang No 878/32/2021 tanggal 22 Juni 2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 7E;
87. Fotocopy dari Salinan Risalah Lelang No. 8/32/2022 tanggal 07/01/2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 7F;
88. Fotocopy dari Salinan Risalah Lelang No. 912/32/2022 tanggal 25 Mei 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 7G;
89. Fotokopi dari Surat Keterangan Sisa Outstanding tanggal 20 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 8;
90. Fotokopi dari Printout Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019, selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 9;
91. Fotokopi dari Printout Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK No. 213/PMK.06/2020”), selanjutnya diberi tanda T.I.K/P.R – 10;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat T.I.K/P.R-1 sampai dengan T.K/P/R-91 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T.I.K/P.R-3A, 3B, 3C, 3D, 4J, 4L, 4M, 5B, 5D, 5F, 5H, 5J, 5L, 5N, 5P, 5R, dan T.I.K/P.R-41 fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa **Tergugat IV** dipersidangan tidak mengajukan bukti Surat, dan tidak pula mengajukan Saksi;

Menimbang bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah pula mengajukan **Saksi-saksi** yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah, masing-masing:

1. Saksi **Eko Suwarno**

- Bahwa Saksi merupakan rekan yang pernah bekerja sama dengan Penggugat dan memiliki kondisi yang hampir serupa dengan Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sudah mengenal Penggugat kurang lebih selama 30 (tiga puluh) tahun;
- Bahwa Penggugat bergerak di bidang rental alat berat dan jual beli alat berat bekas;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi sejak tahun 2000-an;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi Penggugat mengalami penurunan keuangan perusahaan dikarenakan pandemi Covid-19;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa nilai hutang yang dimiliki Penggugat, apa yang dijaminan dan mengenai pinjaman kredit yang dilakukan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi dan Penggugat hanya memiliki hubungan sebatas bisnis alat berat saja;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi, akhir-akhir ini sejak tahun 2020, Penggugat mengalami kesulitan dalam melakukan penggajian kepada karyawannya dikarenakan angka penjualan yang mengalami penurunan;
- Bahwa saat ini perusahaan Penggugat masih berjalan;
- Bahwa Sejak pandemi Covid-19 sekitar akhir tahun 2019, usaha yang bergerak dibidang yang kami jalani ikut terdampak;
- Bahwa Usaha Penggugat dan Saksi bergerak di bidang yang sama yaitu rental alat berat dan jual beli alat berat bekas;
- Bahwa Saksi baru mengetahuinya sekitar 2 (dua) hari yang lalu saat Penggugat meminta Saksi untuk menjadi saksi pada persidangan perkara gugatan yang sedang berjalan;
- Bahwa Pada akhir tahun 2019, Penggugat mengalami kendala keuangan. Penggugat mau mencari pinjaman keuangan untuk operasional perusahaan karena adanya pembatalan-pembatalan proyek, pembatalan rental dan lainnya;
- Bahwa Kurang lebih perusahaan Saksi juga mengalami hal yang sama akibat pandemi Covid-19;
- Bahwa biasanya dalam 1 (satu) tahun kami melakukan 1-2 kali ekspor ke Singapura;
- Bahwa dengan adanya pandemi Covid-19 berdampak pada usaha yang dimiliki Saksi;
- Bahwa usaha rental alat berat pun tidak berjalan;
- Bahwa kemunduran usaha yang kami alami ini merupakan dampak dari adanya pandemi Covid-19, karena biasanya setiap tahun ada pembelian dari pihak luar;

Halaman 67 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



- Bahwa Saksi berhubungan bisnis dengan Penggugat Sekitar 7-8 tahun;
- Bahwa Hubungan kami adalah rekan bisnis jual beli alat berat;
- Bahwa pada bulan April tahun 2020 Saksi mengajukan restruktur ke bank;
- Bahwa Pada akhir tahun 2019 sudah mengalami kendala yaitu tersendat terutama di bidang pertambangan;
- Bahwa Saksi tetap membayarkan kewajiban Saksi ke bank meskipun terlambat;
- Bahwa Selama 3 (tiga) tahun pandemi Covid-19 kami tidak melakukan hubungan bisnis, namun kami masih tetap berkomunikasi atau hanya sekedar sharing mengenai kondisi usaha kami;
- Bahwa alat berat tersebut tetap membutuhkan perawatan dikarenakan apabila alat berat tersebut tidak dipergunakan maka akan rusak dan pada akhirnya dibuang;
- Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapi pada kesimpulan;

2. Saksi **Saimen**;

- Bahwa Saksi merupakan teman dari Penggugat;
- Bahwa Saksi sering melakukan jual beli alat berat bekas dan rental alat berat dengan Penggugat;
- Bahwa Sejak tahun 2019 karena pandemi Covid-19, usaha Penggugat mengalami penurunan dan sudah tidak ada penjualan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai perjanjian Penggugat dengan Bank BCA, berapa jumlah hutangnya ataupun mengenai pelunasan hutang serta tidak mengetahui terkait adanya lelang atas aset milik Penggugat;
- Bahwa Saksi mendengar bahwa Penggugat mau menjual alat berat karena kesulitan membayar gaji karyawan;
- Bahwa Saksi hanya mendengar bahwa Penggugat memiliki hutang kepada bank sehingga Penggugat mau menjual alat berat miliknya;
- Bahwa Saksi sudah berbisnis dengan Penggugat sejak tahun 1996 yaitu sejak perusahaan tersebut dipegang oleh orang tua dari Muhamad Suryansyah Nainggolan;
- Bahwa Hubungan kami sebatas perorangan dimana Saksi terlebih dahulu sudah mengenal orang tua dari Penggugat, dan berlanjut ke Penggugat sebagai direktur perusahaan;



- Bahwa Saksi sebagai penghubung (calo) terhadap jual beli yang akan dilakukan oleh Penggugat;
- Bahwa Terakhir Saksi mengambil barang sejak pandemic Covid-19;
- Bahwa Kami melakukan pembayaran secara cash, dimana ada uang ada barang;
- Bahwa sejak tahun 2020 sudah tidak pernah ada bisnis lagi;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi kemunduran usaha yang dimiliki Penggugat disebabkan oleh pandemi Covid-19 dan adanya penurunan harga batu bara;
- Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapi pada kesimpulan;

3. Saksi **Sofian**;

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat karena Saksi bekerja pada perusahaan Penggugat;
- Bahwa Perusahaan penggugat bergerak di bidang jual beli dan rental alat berat;
- Bahwa Saksi sebagai mekanik pada perusahaan Penggugat;
- Bahwa Saksi bekerja pada Penggugat sejak tahun 2008;
- Bahwa Alat berat dengan jenis beco dan buldoser;
- Bahwa domisili perusahaan Penggugat berada di Tangerang;
- Bahwa Saat ini Direktur Utama dari PT Bungo Baro Sejahtera adalah Bapak Muhamad Suryansyah Nainggolan, SE.,MBA;
- Bahwa pada akhir tahun 2019 mengalami hambatan yaitu pembayaran gaji yang sudah sering terlambat;
- Bahwa Karena sebelumnya ada penjualan, namun semenjak Covid-19 tidak ada penjualan alat berat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal hutang yang dimiliki Penggugat dan jumlahnya;
- Bahwa Saksi masih bekerja kepada Penggugat;
- Bahwa Sekarang sudah mulai berangsur pulih, rental sudah mulai berjalan dan sudah mulai ada pergerakan alat berat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai perihal Sertipikat Hak Milik No. 687/Ciherang ataupun mengenai harta kekayaan milik Penggugat;
- Bahwa perusahaan milik Penggugat kembali berangsur normal Sejak tahun 2022;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya secara rinci, hanya Saksi mengetahui bahwa ada kesulitan Penggugat dalam membayar gaji karyawan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sejak tahun 2019, tepatnya bulan Desember 2019;
- Bahwa Penggugat dapat melakukan pembayaran kepada karyawan dari jual beli alat berat;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi pada bulan Desember 2018 banyak yang batal sewa (gagal sewa) alat berat dikarenakan adanya Covid-19;
- Bahwa ada kaitannya mengenai penjualan alat berat dengan kondisi pandemi Covid-19 karena banyak yang melakukan pembatalan sewa, serta tidak adanya jual beli juga;
- Bahwa Penggugat menjual alat berat dengan cara dikilo untuk menutup biaya operasional dan pembayaran gaji karyawan;
- Bahwa Pada tahun 2021 sudah mulai kembali ada penyewa namun kondisi belum sepenuhnya normal, karena pada tahun 2021 masih dalam kondisi pandemi Covid-19 juga;
- Bahwa ada sekitar 10 (sepuluh) orang karyawan yang dirumahkan dikarenakan pandemi Covid-19;
- Bahwa Saksi mengalami penundaan pembayaran gaji dari Penggugat sejak bulan Desember 2019 mulai tersendat;
- Bahwa Pada saat itu Penggugat tidak melakukan pemotongan gaji dan gaji tersebut tetap dibayarkan, namun pembayaran gaji tersebut tersendat;
- Bahwa Saat itu Penggugat sampai menjual mobilnya untuk membayar gaji karyawan;
- Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapi pada kesimpulan;

Menimbang bahwa Penggugat telah pula mengajukan Ahli yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah, sebagai berikut :

1. Ahli **Dr. SURACH WINARNI, S.H., M.Hum;**

- Bahwa Ahli bersekolah SD sampai dengan SMA di Madiun, menempuh S1 Hukum di Universitas Gajah Mada, S2 Magister Hukum di Universitas Islam Indonesia, dan S3 Program Doktor Ilmu Hukum di Universitas Gajah Mada. Bekerja sebagai Asisten Dosen dan Staf Bagian Keuangan pada Universitas Janabadra tahun 1986-1987, PT Bank Pembangunan Indonesia pada tahun 1987-1999, PT Bank Mandiri (Persero) pada tahun 1999-2018 jabatan terakhir Credit Operations Head, dan Dosen Tamu Profesi Akuntansi FEB UGM untuk kuliah Lingkungan Hukum Bisnis;
- Bahwa Pekerjaan Ahli berkaitan dengan kredit, kredit macet dan restrukturisasi kredit;

Halaman 70 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



- Bahwa sejak tahun 2018 Ahli menjadi Saksi Ahli dalam berbagai kasus hampir sekitar 20 s/d 30 kasus;
- Bahwa Istilah kredit itu dikenal dalam Undang-undang Perbankan. Dimana kredit itu merupakan salah satu produk utama perbankan yang bisa dibagi dua yaitu funding dan lending. Berdasarkan Pasal 1 nomor 11 Undang-undang Perbankan. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dalam persetujuan atau perjanjian kredit tersebut telah disebutkan tujuan kredit, jangka waktu kredit, jumlah kredit serta agunan yang diberikan;
- Bahwa Pada umumnya dalam praktek perbankan, setelah kredit tersebut dicairkan ada satu masa yang disebut monitoring kredit. Monitoring kredit itu Bank melakukan pengawasan terkait dengan kelancaran pembayaran debitur. Kolektibilitas merupakan salah satu poin penting dalam monitoring kredit, penggolongan debitur berdasarkan umur tunggakan yang paling gampang dihitung. Ada 5 (lima) jenis kolektibilitas yaitu :
 - a. lancar (0 hari tunggakan);
 - b. dalam perhatian khusus (special mention) (1-90 hari tunggakan);
 - c. kurang lancar (91-120 hari tunggakan);
 - d. diragukan (121-180 hari tunggakan), dan
 - e. macet (diatas 180 hari tunggakan).
- Bahwa Dalam praktek perbankan sebelum kredit tersebut disetujui itu ada yang namanya proses analisis kredit. Dasar hukumnya ada pada Pasal 8 Undang-undang Perbankan, dimana sebelum memberikan kredit, Bank harus melakukan analisis. Dalam penjelasan Pasal 8 tersebut ada 5 (lima) faktor yang dianalisis, salah satunya kolateral / agunan. Agunan ini akan menjadi salah satu dasar Bank menyetujui atau tidak permohonan kredit tersebut. Karena upaya terakhir menyelesaikan kredit macet adalah dengan agunan. Dalam praktek perbankan, ketika Debitur sudah masuk ke dalam kolektibilitas 2, yang artinya Debitur sudah punya tunggakan, Bank selalu berusaha melakukan upaya penyehatan yang namanya restrukturisasi kredit. Hal tersebut dilakukan karena pada saat Debitur memasuki kolektibilitas 2, tunggakan masih sedikit. Upaya restrukturisasi tersebut tidak hanya untuk kepentingan Debitur, tapi juga untuk kepentingan Bank. Karena ketika kredit itu menjadi sehat setelah

Halaman 71 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



direstrukturisasi, lancar kembali, maka kondisi kredit akan menjadi baik. Ketika restrukturisasi tidak berhasil, maka Debitur akan masuk kolektibilitas 3. Ketika Debitur sudah masuk kolektibilitas 3 dan 4, maka Debitur akan didorong untuk menjual agunan secara sukarela. Jika hal tersebut tidak dapat dilakukan maka masuk ke kolektibilitas 5, macet. Disaat masuk ke kolektibilitas 5, maka Bank akan melakukan upaya yang disebut pelelangan agunan atau hak tanggungan;

- Bahwa Restrukturisasi merupakan upaya yang dilakukan oleh Bank ketika Debitur mulai tidak mampu membayar kewajibannya secara baik. Restrukturisasi merupakan penyehatan kredit, dengan harapan kredit itu menjadi sehat kembali. Di dalam praktek perbankan, restrukturisasi diberikan kepada Debitur yang selama ini track record pembayaran kewajibannya baik, dalam hal ini Debitur memiliki itikad baik untuk menyehatkan kredit. Jika Debitur tersebut tidak melakukan pembayaran kewajibannya dikarenakan bad character atau Debitur tersebut tidak mau membayar, maka restrukturisasi tidak dapat dilakukan. Dalam upaya restrukturisasi dilihat juga poin penting yaitu track record dari Debitur tersebut selama ini. Jika Debitur selalu mendapatkan perpanjangan waktu kredit, mendapatkan tambahan kredit, berarti Debitur tersebut track recordnya bagus. Pada saat Debitur tersebut tidak dapat membayar kreditnya, maka Bank akan mendorong Debitur tersebut untuk melakukan restrukturisasi dengan berbagai model, tergantung penyebab Debitur tersebut tidak dapat membayar karena apa. Bank juga tetap harus melakukan analisis terhadap penyebabnya, maka nanti akan dipilih jenis restrukturisasi yang paling tepat;
- Bahwa Pada umumnya restrukturisasi dilakukan dengan cara :
 - a. Rescheduling (penjadwalan ulang kembali), dilakukan dengan cara melakukan perubahan jadwal untuk membayar kredit oleh Debitur;
 - b. Restructuring (persyaratan kembali), seperti perubahan model atau jenis kredit yang digunakan;
 - c. Reconditioning (penataan kembali), seperti perubahan syarat, termasuk perubahan suku bunga;
- Restrukturisasi ini yang umumnya dilakukan dalam praktek perbankan. Restrukturisasi ini tidak hanya dilakukan karena faktor internal dari Debitur saja, bisa juga dari faktor internal Bank, atau ada faktor eksternal Bank dan Debitur, seperti bencana alam, adanya covid-19 dimana



banyak Debitur mengalami kesulitan dalam melakukan pembayaran kepada pihak Bank;

- Bahwa Di tahun 2020, ketika covid-19 mulai melanda Indonesia, kita mengetahui bahwa kondisinya menjadi tidak kondusif, terutama di dunia bisnis. Tetapi Pemerintah tidak pernah menyatakan bahwa wabah covid-19 ini merupakan force majeure, Pemerintah hanya menyatakan ini sebagai bencana alam. Jika Pemerintah menyatakan bahwa wabah covid-19 ini merupakan force majeure, maka akan terjadi kejadian luar biasa terhadap perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh berbagai pihak. Berkaitan dengan kondisi covid-19 tersebut, maka Pemerintah mengeluarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019. Dalam POJK tersebut disebutkan bahwa tujuan dari Pemerintah adalah berkaitan dengan penyelamatan ekonomi Negara. Karena Bank merupakan salah satu pilar ekonomi Negara maka terhadap Debitur yang masuk kategori UMKM dengan plafon kredit maksimal Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), maka terhadap mereka dikenakan upaya relaksasi kredit atau yang dalam praktek sehari-hari disebut restrukturisasi kredit. Pada penjelasan Pasal 2 ayat (1) POJK tersebut “debitur yang terkena dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (COVID-19) termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah” adalah debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban pada Bank karena debitur atau usaha debitur terdampak dari penyebaran coronavirus disease 2019 (COVID-19) baik secara langsung ataupun tidak langsung. Pada awal covid-19, Bank sudah mengetahui Debitur-debitur mana saja yang posisinya goyang terkait dengan pelaksanaan kewajiban, dimana itu disebabkan oleh covid-19. Jadi yang diatur dalam POJK tersebut adalah :
 - a. Debitur yang masuk kategori UMKM;
 - b. Plafon kredit maksimal Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
 - c. Terdampak langsung maupun tidak langsung dengan covid-19;
- Maka wajib dilakukan restrukturisasi;
- Bahwa Sebelumnya perlu Ahli jelaskan bahwa dalam praktek perbankan dengan kondisi sebelum covid-19, bila ada Debitur dengan kondisi seperti yang diceritakan tadi, berarti Debitur tersebut masuk kategori Debitur yang baik, karena memenuhi kewajiban secara tepat waktu dan

Halaman 73 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



tepat jumlah. Di masa sebelum covid-19, jika ada Debitur seperti itu, pasti Bank akan melakukan upaya penyehatan ketika Debitur tersebut tidak mampu membayar. Di masa sebelum covid-19 saja pasti dilakukan restrukturisasi, apalagi dimasa covid-19 yang sudah jelas ada dasar hukumnya melakukan restrukturisasi yaitu POJK Nomor 11/POJK.03/2020. Karena perlu diingat bahwa restrukturisasi cakupannya itu tidak kecil, tetapi menyangkut penyelamatan ekonomi Negara. Jadi menurut Ahli, terhadap Debitur yang selama ini track recordnya baik, lalu ada satu titik dia tidak mampu membayar, maka Bank harus melakukan analisis apa penyebab Debitur tersebut tidak membayar. Oleh sebab itu jika sudah diketahui apa penyebab Debitur tersebut tidak membayar, maka berdasarkan POJK itu, Debitur tersebut bisa masuk yang dapat menikmati restrukturisasi. Efek restrukturisasi itu luas, jika Debitur tersebut memenuhi apa yang telah disepakati dalam restrukturisasi tersebut, maka Debitur tersebut akan dinyatakan lancar sampai masa restrukturisasi tersebut selesai. Selama Debitur tersebut memenuhi kewajibannya secara tepat waktu dan tepat jumlah. Dalam POJK terakhir, bahwa restrukturisasi karena covid-19 ini akan berakhir pada 30 Maret 2023, artinya selama hampir 2 (dua) tahun lebih, Pemerintah selalu berupaya agar kondisi perbankan Nasional itu sehat dengan melakukan berbagai upaya;

- Bahwa Ada perbedaan yang mendasar antara restrukturisasi sebelum covid-19 dengan restrukturisasi setelah covid-19. Restrukturisasi sebelum covid-19, ketika Debitur tersebut tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan apa yang telah disepakati dengan pihak Bank misalnya penjadwalan ulang (rescheduling), maka Debitur tersebut kolektibilitasnya bisa turun. Tetapi untuk restrukturisasi setelah covid-19, ketika Debitur membayar kewajiban tepat waktu, maka hingga akhir masa restrukturisasi dia akan lancar. Efek Debitur lancar bagi Bank itu juga luar biasa. Ketika Debitur lancar melakukan kredit, Bank hanya perlu mencadangkan sebesar 1 % dari limit kredit, sedangkan apabila Debitur tersebut dalam keadaan macet, maka Bank harus mencadangkan 100% dari limit kredit. Inilah yang diantisipasi oleh Pemerintah, jangan sampai Debitur-debitur di Bank berjatuhan menjadi kredit macet, yang dapat menyebabkan Bank tersebut collaps. Dalam kondisi seperti ini;



- Bahwa Restrukturisasi sebelum adanya covid-19 merupakan hak prerogative dari Bank. Jadi bisa saja Bank tidak melakukan restrukturisasi yaitu dalam hal :
 - a. Debitur tidak beritikad baik;
 - b. Debitur mampu membayar namun dia tidak mau membayar;
 - c. Debitur tidak kooperatif;
- Tetapi dalam keadaan covid-19 ini, syarat tersebut tidak ada dalam POJK. Dalam keadaan covid-19 ini yang penting memenuhi unsur Debitur yang masuk kategori UMKM, limit kredit maksimal Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), terdampak langsung maupun tidak langsung dengan covid-19;
- Bahwa Perlu Ahli jelaskan bahwa sebelum ada covid-19, restrukturisasi yang dilakukan Bank itu pasti melalui tahapan analisis, tidak mungkin tiba-tiba saja diberikan. Analisis dilakukan oleh Account Officer (AO), Relationship Manager (RM) atau unit kerja yang menangani Debitur tersebut. Karena dialah yang mengetahui track record Debitur tersebut. Secara logika normal, jika selama ini Debitur tersebut track recordnya bagus, ketika Debitur tersebut masuk kolektibilitas 2 misalnya terlambat membayar selama 1 (satu) minggu, maka Account Officer (AO) atau Relationship Manager (RM) akan menghubungi Debitur tersebut dan menanyakan apa alasan Debitur tersebut terlambat membayar. Disitulah terjadi komunikasi antara Bank dengan Debitur untuk mengetahui apa penyebab Debitur tersebut tidak memenuhi kewajibannya. Dalam praktek perbankan, jika selama ini Debitur beritikad baik dan masih memiliki itikad baik untuk membayar kewajiban, maka pilihan terbaiknya adalah restrukturisasi. Ketika covid-19, misalkan Debitur tersebut tidak membayar 1 (satu) bulan, Maret 2020 POJK tersebut keluar, berarti Debitur tersebut masih termasuk kolektibilitas 2, artinya berdasarkan persyaratan pada POJK Nomor 11/POJK.03/2020 tersebut harusnya Debitur tersebut ikut restrukturisasi. Karena Bank mengetahui alasannya apa Debitur tersebut tidak membayar selama 1 (satu) bulan, padahal selama ini track recordnya membayar;
- Bahwa POJK merupakan salah satu peraturan perundang-undangan, manakala POJK tersebut tidak dilakukan ketentuan-ketentuannya, berarti ada pelanggaran di POJK tersebut. Memang dalam POJK tidak diatur sanksi bagi Bank yang melanggar. Tapi sesuai dari kewenangan OJK sebagai regulator dan pengawas. OJK berhak memberikan sanksi

Halaman 75 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



administratif kepada Bank. Jadi ketika Bank tersebut tidak diberikan sanksi administratif padahal ada ketentuan peraturan perundang-undangan yang dilanggar, maka itu sudah termasuk kategori perbuatan melawan hukum;

- Bahwa Ketika Debitur tidak menikmati haknya untuk dilakukan restrukturisasi sesuai dengan ketentuan POJK, maka sebetulnya kondisi Debitur tersebut sudah seperti non-covid, artinya kolektibilitas akan turun terus selama Debitur tersebut tidak memenuhi kewajiban hingga akhirnya masuk kolektibilitas 5. Ketika Debitur tersebut sudah masuk kolektibilitas 5, memang satu-satunya cara menyelesaikan kredit macet adalah dengan lelang hak tanggungan. Ketika Bank sudah memegang sertifikat hak tanggungan, itu merupakan hak penuh Bank untuk melakukan lelang karena Bank sebagai Kreditur Preferen. Sehingga Bank memiliki hak untuk melelang agunan tersebut, karena satu-satunya penyelesaian kredit macet adalah lelang hak tanggungan. Jadi, jika salah satu Debitur yang terdampak langsung atau tidak langsung oleh covid-19 tidak direstrukturisasi, sehingga menyebabkan Debitur tersebut kreditnya macet, pada akhirnya Bank akan melakukan pelelangan;
- Bahwa Satu-satunya cara yaitu Debitur melakukan legal action untuk memperjuangkan haknya terkait dengan masalah kredit yang tidak direstrukturisasi;
- Bahwa Ketika Debitur tersebut tidak direstrukturisasi, maka Debitur tersebut tidak menikmati hak istimewa berdasarkan POJK. Artinya Debitur tersebut tidak dinyatakan lancar dan berakhir dengan kredit macet. Ketika Debitur tersebut macet, maka Bank akan melakukan upaya yang disebut pelelangan hak tanggungan. Terkait dengan ini, sepengetahuan Ahli terhadap Debitur yang terdampak covid-19 langsung maupun tidak langsung akan dilakukan upaya yang paling tepat yang disebut rescheduling (penjadwalan). Pemerintah tidak tahu persis kapan covid-19 ini akan berakhir. Menurut riset yang Ahli lakukan terhadap Bank BUMN bahwa rescheduling itu ada tidak membayar kewajiban 1 (satu) tahun sama sekali, lalu diperpanjang lagi di POJK selanjutnya hingga tahun 2023. Rescheduling ini ibaratnya memberikan oksigen kepada orang yang kehabisan nafas. Sehingga Debitur diberikan nafas hingga Maret 2023. Pada Maret 2023 akan ada 3 (tiga) kemungkinan: Pertama relaksasi selesai karena kondisi perbankan sehat dan Debitur sudah dapat melakukan pembayaran kewajiban. Kedua, relaksasi tetap

Halaman 76 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



berjalan untuk bidang-bidang tertentu karena bidang tertentu masih merah. Ketiga, relaksasi diperpanjang 6 (enam) bulan atau 1 (satu) tahun ke depan. Ini semua tergantung laporan perbankan ke OJK. Setiap bulan akan dilaporkan bagaimana perkembangan dari Debitur-debitur yang selama ini menikmati restrukturisasi yang terdampak covid-19 langsung maupun tidak langsung;

- Bahwa Sebenarnya poin penting dari kredit itu adalah hubungan hukum antara Debitur dengan Bank. Jika kaitannya dengan kredit yang bermasalah atau bahkan sampai kredit macet, maka upaya komunikasi antara Bank dengan Debitur itu harus dilakukan. Karena tujuannya adalah bagaimana agar kredit macet itu selesai. Ketika Debitur masih pro aktif dalam berkomunikasi dengan Bank, sehingga dicari solusi terbaik antara Bank dengan Debitur;
- Bahwa Kalau kaitannya dengan pelelangan menurut Ahli tidak, karena Debitur ini memang tidak ikut restrukturisasi, jadi Debitur ini tidak tunduk pada ketentuan POJK Nomor 11/POJK.03/2020, artinya dia diperlakukan sebagai Debitur biasa. Jadi Bank pasti akan melakukan upaya terakhir menyelesaikan kredit macet dengan pelelangan;
- Bahwa Kaitannya dengan Debitur meminta untuk pihak Bank melelang agunan tertentu sesuai permintaan Debitur rasanya tidak ada dasar hukumnya. Karena melelang agunan itu adalah haknya Bank. Mana yang mau dilelang oleh pihak Bank itu haknya Bank, yang terpenting barang yang dilelang itu marketable dan saleable;
- Bahwa POJK tersebut ada sampai 3 (tiga) kali terbit, yaitu tahun 2020, akhir 2020 dan tahun 2021;
- Bahwa Sebetulnya dalam POJK tersebut tidak disebutkan mengenai hak istimewa Debitur, tetapi Pemerintah memberikan perlindungan kepada Debitur UMKM yang limitnya dibawah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), yang terdampak langsung maupun tidak langsung terkait covid-19 dia bisa dilakukan restrukturisasi, dimana ketika restrukturisasi berjalan Debitur tersebut dinyatakan lancar, sehingga kolektibilitasnya 1 terus;
- Bahwa Dalam penjelasan POJK Nomor 11/POJK.03/2020 tidak didefinisikan terkait Debitur seperti apa yang terdampak langsung ataupun tidak langsung covid-19. Yang jelas, syarat yang mutlak adalah Debitur yang masuk kategori UMKM, plafon kredit maksimal Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), dan Debitur bermasalah

Halaman 77 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr

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)



karena terdampak langsung maupun tidak langsung dengan covid-19. Sehingga dalam praktek perbankan, Analis Kredit, Account Officer (AO), Relationship Manager (RM) berupaya mengidentifikasi Debitur-debitur mana yang potensi bermasalah. Di beberapa Bank, Debitur-debitur yang belum terlihat bermasalah pun didorong untuk melakukan relaksasi kredit ini;

- Bahwa Sepanjang pengetahuan Ahli, di masa covid-19 lelang sangat jauh berkurang, artinya Debitur yang mengikuti restrukturisasi/relaksasi tidak ada yang melakukan upaya lelang, dan Kantor Lelang yang Ahli temui di Yogyakarta bahwa minat pembeli pun tidak ada;
- Bahwa Sepanjang pengetahuan Ahli, masalah kolektibilitas itu sudah ada sejak jaman perbankan di bawah pengawasan BI, sudah ada sejak jaman Peraturan Bank Indonesia. Memang kolektibilitas Debitur itu tidak mutlak berdasarkan tunggakan, ada yang berdasarkan perkembangan usaha atau tertibnya memberikan laporan itu yang sifatnya kualitatif. Tapi yang sifatnya kuantitatif itu terlihat dari umur tunggakan;
- Bahwa Kalau nomornya Ahli lupa, tetapi dalam Peraturan Bank Indonesia dan Peraturan OJK diatur mengenai Penilaian Kualitas Aset Bank Umum;
- Bahwa Dalam Pasal 1320 KUHPerdara, ada 4 syarat sahnya perjanjian, yaitu sepakat, cakap, objek tertentu, dan kausa yang halal;
- Bahwa Sepanjang pengetahuan Ahli perjanjian kredit (standar dar Bank) yang dibuat antara Debitur dan Kreditur sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian;
- Bahwa Sebetulnya dalam praktek perbankan, Debitur bermasalah itu dapat terlihat paling gampang adalah ketika Debitur itu tidak memenuhi kewajiban secara tepat waktu dan tepat jumlah. Oleh sebab itu menurut Ahli kolektibilitas itu poinnya adalah itu. Ketika Debitur itu tidak memenuhi kewajiban secara tepat waktu dan tepat jumlah, maka Debitur tersebut sudah masuk kategori Debitur bermasalah;
- Bahwa Dalam praktek perbankan, ketika Debitur tersebut sudah masuk kategori non-performing loan atau kreditur bermasalah itu sudah masuk kategori kolektibilitas 3,4 dan 5. Kolektibilitas 2 (special mention) tidak masuk kategori bermasalah karena ketika Debitur mengalami penundaan kewajiban dan dibayar seluruhnya, maka Debitur akan kembali naik kelas menjadi kolektibilitas 1. Ketika Debitur tersebut masuk kategori kolektibilitas 3,4 dan 5, ada kewajiban dan Debitur melakukan pembayaran, itu tidak mungkin langsung lompat ke kolektibilitas 1;

Halaman 78 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ahli tidak mengingat secara pasti, tapi secara umum restrukturisasi itu upaya penyehatan kredit;
- Bahwa Sepanjang pengetahuan Ahli, mayoritas perbankan akan melakukan restrukturisasi terhadap Debiturnya, apabila Debitur tersebut masih ada itikad baik untuk membayar kewajiban, masih ada sumber dana yang bisa digunakan untuk membayar kewajiban dan usaha masih berjalan. Artinya ketika Debitur tersebut masih ada itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban, maka menurut Ahli Debitur tersebut layak diberikan restrukturisasi, termasuk dilihat track recordnya selama ini membayar kewajibannya seperti apa;
- Bahwa Penjelasan Ahli mengenai restrukturisasi wajib itu pada saat kondisi Debitur yang terdampak covid-19 langsung ataupun tidak langsung berdasarkan POJK Nomor 11/POJK.03/2020. Sedangkan restrukturisasi yang terjadi sebelum covid-19 itu merupakan hak Bank, selama Debitur tersebut memenuhi syarat sebagaimana yang tadi Saudara ucapkan;
- Bahwa Kalau dilihat dari ketentuan pada POJK Nomor 11/POJK.03/2020, syaratnya hanya 3 (tiga) itu kategori UMKM, limit kredit maksimal Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), dan terdampak langsung maupun tidak langsung dengan covid-19. Jadi di POJK tersebut tidak mengatur tentang masalah prospeknya seperti apa, pemenuhan kewajiban seperti apa;
- Bahwa Menurut Ahli, Bank itu wajib melakukan restrukturisasi berdasarkan 3 (tiga) syarat tadi. Pengertian “dapat” dalam POJK tersebut luas, artinya tidak ada larangan bagi Bank untuk tidak melakukan restrukturisasi selama Debitur memenuhi 3 (tiga) syarat tadi;
- Bahwa Ahli setuju. Aturan tersebut dipergunakan karena program restrukturisasi yang disebutkan di dalam POJK selain rescheduling (penjadwalan ulang) ada juga salah satunya adalah penambahan kredit. Jadi diperbolehkan di masa covid-19 itu Debitur melakukan penambahan kredit. Oleh sebab itu harus sangat selektif dan pada kenyataannya sepanjang Ahli tahu, restrukturisasi di masa covid-19 itu adalah penjadwalan ulang. Hampir tidak ada penambahan kredit bagi Debitur yang terdampak langsung maupun tidak langsung dengan covid-19. Itu mencegah terjadinya moral hazard. Moral hazard dari sisi Banknya memberikan obralan tambahan kredit maupun moral hazard dari sisi Debiturnya untuk meminta tambahan kredit;

Halaman 79 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Jadi ketika Debitur misanya pada tahun 2019 sudah memasuki kolektibilitas 3, 4, dan 5, berarti Debitur tersebut sudah masuk kategori non-performing loan. Kemudian muncul POJK Nomor 11/POJK.03/2020 di Maret 2020, berarti jauh sebelum covid-19 Debitur tersebut sudah bermasalah, artinya bermasalahnya bukan karena terdampak langsung maupun tidak langsung covid-19. Oleh sebab itu terhadap hal semacam ini dihindari, tetapi covid-19 itu sudah ada di dunia sejak akhir 2019, jadi yang sebenarnya mengetahui adalah Relationship Manager atau Analis Kredit yang menangani Debitur tersebut sejak awal, Debitur tersebut tidak bisa membayarnya karena apa, karena Debitur tersebut sudah bermasalah sebelum-sebelumnya atau memang terdampak langsung maupun tidak langsung covid-19;
- Bahwa Dalam Undang-undang Perbankan tidak ada arti dari prinsip kehati-hatian. Sehingga di dalam praktek itu dicari prinsip kehati-hatian itu apa, dalam hal ini tidak melanggar peraturan perundang-undangan. Lalu diperkuat dengan pengertian prinsip kehati-hatian dalam Undang-undang Perbankan Syariah. Pada penjelasan Pasal 2 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bahwa yang dimaksud dengan "prinsip kehati-hatian" adalah pedoman pengelolaan Bank yang wajib dianut guna mewujudkan perbankan yang sehat, kuat, dan efisien sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dikaitkan dengan keadaan covid-19 ini jangan sampai ketika Bank memberikan restrukturisasi ada peraturan perundang-undangan yang dilanggar;
- Bahwa Sebetulnya tidak ada hubungannya dengan keahlian Ahli, namun Ahli mengetahui bahwa POJK tersebut muncul di bulan Maret tahun 2020;
- Bahwa Di dalam POJK tersebut tidak disebutkan secara detail seperti itu, hanya Debitur yang terdampak langsung atau tidak langsung covid-19. Kalau Debitur tersebut sebelumnya bermasalah, kemudian masuk ke POJK tersebut, Bank tinggal meneliti apa penyebab Debitur tersebut karena terdampak covid-19 atau tidak;
- Bahwa Sepanjang pengetahuan Ahli, mengenai restrukturisasi sebelum covid-19, kewenangan sepenuhnya ada di pihak Bank. Mayoritas pada Debitur yang kolektibilitasnya turun menjadi kolektibilitas 2, itu dilakukan restrukturisasi;
- Bahwa mayoritas pada Debitur yang kolektibilitasnya turun menjadi kolektibilitas 2, itu dilakukan restrukturisasi selama Debitur tersebut

Halaman 80 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



memiliki itikad baik, kemampuan membayar dan ingin menyelesaikan kewajibannya dan Ahli melakukan riset mengenai hal tersebut terhadap Bank BUMN dalam bentuk paper;

- Bahwa Sebetulnya menganalisa penyebab Debitur tidak melakukan pembayaran karena apa itu tidak saat Debitur tersebut berada di kolektibilitas 5, melainkan ketika Debitur tersebut sudah mulai tidak melaksanakan kewajiban (kolektibilitas 2) atau perhatian khusus pun sudah dilakukan analisis, karena pada saat itu pun dicari penyebabnya apa. Sehingga ketika sudah diketahui penyebabnya apa, maka upaya yang dilakukan mayoritas adalah restrukturisasi/upaya penyehatan. Tapi ketika sudah masuk kolektibilitas 5/macet itu Bank sudah tidak lagi melakukan analisis, upayanya adalah penyelesaian kredit dengan cara menjual agunan;
- Bahwa Ketika restrukturisasi tersebut tidak berhasil, ada 2 (dua) pilihan bagi Bank yaitu dilakukan re-restrukturisasi (restrukturisasi kembali) atau menjual agunan secara sukarela, dalam hal ini Debitur diberikan kesempatan untuk menjual sendiri agunannya, itu di kolektibilitas 3 dan 4. Namun jika sudah masuk kolektibilitas 5, langsung dilakukan lelang;
- Bahwa Waktu yang diberikan tergantung Banknya masing-masing;
- Bahwa Menurut ketentuan dalam POJK, OJK dapat memberikan sanksi administratif terhadap Bank tersebut. Tetapi dalam Undang-undang Perbankan Pasal 49 ayat (2) b memberikan pemahaman bahwa Anggota Dewan Komisaris, Direksi, atau pegawai bank yang dengan sengaja tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank terhadap ketentuan dalam Undang-undang ini dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku bagi bank, diancam dengan pidana. Artinya kewajiban Bank memenuhi segala hal yang diatur pada Undang-undang Perbankan dan peraturan perundangan lainnya, maka itu menjadi hal yang wajib, jika tidak dilaksanakan maka akan dikenakan sanksi pidana dan masuk kategori tindak pidana perbankan;

Menimbang, bahwa terhadap Pendapat Ahli tersebut, para pihak akan menanggapi pada kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak mengajukan **Saksi**;

Menimbang, bahwa Kuasa hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Kuasa hukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi



telah mengajukan kesimpulan (*conclusie*) secara tertulis dalam persidangan, masing-masing pada tanggal 15 Februari 2023;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tuntutan provisi Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya mengajukan provisi kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk menunda/menghentikan pelaksanaan lelang hingga perkara aquo berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan atau Tuntutan Provisi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1070 K/Sip/1972 tanggal 14 Mei 1973 dijelaskan bahwa makna dari Pasal 180 HIR tentang "Tuntutan Provisi adalah suatu permohonan yang diajukan oleh Penggugat untuk memperoleh "tindakan sementara" dari Majelis Hakim selama proses persidangan gugatan sedang berlangsung. Sifat / isi dari "tindakan sementara" tersebut, bukan mengenai "materi pokok sengketa (*bodemgeschil*)" justru akan ditentukan dalam "Putusan Akhir" oleh Majelis Hakim nantinya, dan jika tuntutan provisional tersebut menyangkut tentang "materi pokok perkara", maka tuntutan ini harus dinyatakan "tidak dapat diterima"

Menimbang, bahwa mengenai Gugatan Provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa sifat/isi permohonan provisional yang diajukan Penggugat sudah menyangkut "bodemgeschil (materi pokok perkara)" yang justru akan ditentukan dalam Putusan Akhir, karena tuntutan provisional tersebut pada prinsipnya sama dengan petitum gugatan butir 6 yaitu "Menghukum Tergugat I memberikan penghapusan bunga dan denda atas hutang Penggugat sebagaimana Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 07-06-2012 Jo Perubahan Perjanjian kredit No. 07280/PPK/SLK/2019 tanggal

Halaman 82 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



23-12-2019, dan melakukan reschedule atas pembayaran hutang pokok sebesar Rp 7.000.000.000 (Tujuh Milyar Rupiah) sesuai dengan kemampuan Penggugat yakni sebesar Rp 35.000.000 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah)/ Bulan hingga lunas dan menuangkannya dalam addendum/ perubahan perjanjian kredit antara Tergugat I dan Penggugat;

Menimbang, bahwa selama proses persidangan perkara ini berlangsung, Majelis Hakim tidak ada melakukan tindakan sementara dengan mengeluarkan suatu Penetapan mengenai gugatan provisional tersebut, karena tuntutan provisionil tersebut tidak didukung adanya alasan yang sifatnya sangat mendesak dan eksepsional seperti disyaratkan Pasal 180 HIR;

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat dan pertimbangan yang diuraikan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan Gugatan Provisi Penggugat Kompensi/Penggugat Rekonvensi tersebut dinyatakan "tidak dapat diterima" dalam perkara ini;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat IV telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF

1. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatannya berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini secara terang ditegaskan dalam Hal Gugatan, yaitu GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, dalam bagian Posita antara lain angka 37 yang menyatakan "... Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum ... dst.", dan pada bagian Petitum angka 4 yang meminta "Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum,"
2. Bahwa berbeda dengan perselisihan dalam wanprestasi yang secara hukum timbul secara langsung sebagai akibat tidak dilaksanakannya prestasi sebagaimana ditentukan dalam perjanjian. Perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata adalah sengketa hukum yang timbul bukan dari perjanjian;

Mengingat gugatan Penggugat diajukan berdasarkan perbuatan melawan hukum yang merupakan sengketa yang tidak didasarkan pada dan/atau timbul dari Perjanjian maka **tidak tepat PENGGUGAT dalam hal**



ini mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Cianjur berdasarkan pada pilihan domisili sebagaimana ditentukan dalam Pasal 21 Akta Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 14 Maret 2012 yang dibuat di hadapan Anijati Sambas, SH, Notaris di Kabupaten Tangerang. Karena sengketa dalam gugatan a quo adalah perbuatan melawan hukum yang tidak didasarkan pada dan/atau timbul dari Perjanjian Kredit antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I.

3. Bahwa selain itu dalam Gugatan a quo juga ada pihak lain yang tidak terikat dengan Akta Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 14 Maret 2012 berikut perubahan / perpanjangan / pembaharuannya *in casu* TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TURUT TERGUGAT. Mengingat pihak TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TURUT TERGUGAT bukan pihak dalam Akta Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 14 Maret 2012 berikut perubahan / perpanjangan / pembaharuannya maka pihak TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TURUT TERGUGAT tidak terikat dengan pilihan domisili sebagaimana ditentukan dalam Pasal 21 Akta Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 14 Maret 2012 yang dibuat di hadapan Anijati Sambas, SH, Notaris di Kabupaten Tangerang;
4. Bahwa sengketa dalam Gugatan a quo merujuk pada Petitum Gugatan angka 1 s.d angka 8 juga tidak terkait dengan sengketa kepemilikan benda tetap. Berdasarkan hal ini maka Gugatan juga tidak dapat diajukan pada Pengadilan Negeri Cianjur berdasarkan asas *forum rei sitae* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat (3) HIR;
5. Bahwa pihak-pihak sebagaimana diuraikan dalam Gugatan a quo, yaitu PENGGUGAT, TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TURUT TERGUGAT tidak ada satupun yang beralamat / berkedudukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Cianjur. Sehingga diajukannya gugatan a quo pada Pengadilan negeri Cianjur jelas menyalahi asas *actor sequitur forum rei* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat (2) HIR;
6. Bahwa selain itu jika merujuk pada petitum Gugatan PENGGUGAT maka jelas yang diminta oleh PENGGUGAT untuk dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan dihukum untuk melakukan sesuatu adalah TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV yang tidak berkedudukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Cianjur [*vide* Petitum angka 5 dan 6 Gugatan].



Berdasarkan uraian pada angka 1 sampai dengan angka 6 di atas, maka jelas Pengadilan Negeri Cianjur tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo karena bertentangan dengan asas *actor sequitor forum rei* dan asas *forum rei sitae*;

DALAM EKSEPSI

9. GUGATAN A QUO TIDAK JELAS ATAU KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

9.1. **Gugatan PENGGUGAT tidak jelas/kabur karena tidak memaparkan secara jelas mengenai pelanggaran atau perbuatan melawan hukum yang menurut PENGGUGAT telah dilakukan TERGUGAT I;**

Bahwa setelah mencermati gugatan aquo, maka diketahui bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan dengan dasar adanya perbuatan melawan hukum, di mana menurut PENGGUGAT bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa dalam hal ini seharusnya PENGGUGAT dapat memaparkan secara jelas mengenai pelanggaran atau perbuatan melawan hukum yang dimaksud tersebut jika memang ada. Selain itu PENGGUGAT juga harus dapat menguraikan bahwa perbuatan tersebut benar-benar telah memenuhi unsur-unsur dari suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata (*vide "Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer) karangan Munir Fuady, S.H., M.H., L.L.M., Penerbit PT Citra Aditya Bakti Tahun 2002, halaman 10/13"*), yaitu:

1. **Adanya suatu perbuatan;**
2. **Perbuatan tersebut melawan hukum, yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goedezeden*), atau perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;**
3. **Adanya kesalahan dari pihak pelaku, yaitu ada unsur kesengajaan, atau ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*recht vaar*)**



digingsgrond), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain;

4. **Adanya kerugian bagi korban;**
5. **Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.”**

9.2. **Gugatan PENGGUGAT tidak jelas/kabur karena mencampuradukan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam satu Gugatan**

Bahwa setelah mencermati dalil Posita dan Petitum PENGGUGAT dimana dalam Gugatannya PENGGUGAT memperlakukan mengenai restrukturisasi kredit dimana hal tersebut adalah akibat dari Perjanjian Kredit antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT sehingga memperlakukan mengenai wanprestasi, namun faktanya gugatan aquo diajukan berdasarkan pada perbuatan melawan hukum sehingga gugatan PENGGUGAT adalah kabur/tidak jelas;

Bahwa selain itu dalam Petitumnya PENGGUGAT sama sekali tidak meminta ganti kerugian dimana hal tersebut merupakan akibat dari adanya suatu perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan uraian di atas maka gugatan PENGGUGAT terbukti tidak jelas/kabur karena mencampuradukan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam satu Gugatan.

Tergugat IV

Eksepsi Tergugat IV Dikeluarkan Sebagai Pihak;

1. Bahwa kedudukan Tergugat IV dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan di dalam perkara *a quo* adalah bertindak sebagai pelaksana lelang berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I (dhi. PT Bank Central Asia (BCA) Tbk./Penjual);
2. Bahwa Tergugat IV sebagai pelaksana lelang memiliki kewajiban hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**PMK Lelang**) untuk melaksanakan lelang yang dimohonkan kepada Tergugat IV dan tidak boleh menolaknya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;



3. Bahwa selain itu, berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat I yang intinya menyatakan bahwa PT BCA selaku kreditur bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terkait dengan obyek lelang;
4. Bahwa hal tersebut pada angka 3 di atas, juga sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k PMK Lelang yang mengatur bahwa "*Penjual bertanggung jawab terhadap ... k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual*;
5. Bahwa oleh karena Tergugat IV hanya sebagai pelaksana lelang atas permohonan Penjual, maka sangatlah beralasan bagi Tergugat IV untuk memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar mengeluarkan Tergugat IV dari pihak dalam perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi-eksepsi diatas yang diajukan oleh **Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan Tergugat VI** melalui Kuasa Hukumnya secara garis besar menjadi 2 (dua) bagian yaitu Eksepsi tentang Eksepsi prosesual (Processuale Exceptie) termasuk didalamnya eksepsi tentang tidak berwenangnya mengadili secara Relatif sebagaimana dalam **Eksepsi Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi** angka 1 sampai dengan angka 6 dan eksepsi Prosesual di luar Eksepsi Kompetensi;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 136 HIR, Pasal 162 R.Bg menyatakan tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok, dengan demikian Majelis Hakim menilai selain Eksepsi ketidakwenangan tersebut, eksepsi tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari persoalan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap **eksepsi Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi**, tentang Kompetensi (kewenangan) Relatif tersebut, Majelis Hakim telah memutuskan dalam Putusan Sela Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr yang diucapkan pada hari Selasa tanggal 15 November 2022 dengan putusan sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cianjur berwenang memeriksa dan mengadili gugatan perkara Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr;

Halaman 87 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr



3. Memerintahkan kedua belah Pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Prosesual diluar Eksepsi Kompetensi yang diajukan Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan Tergugat IV melalui Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan Eksepsi 9.2. gugatan Penggugat tidak jelas/kabur karena mencampuradukan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dalam Surat Gugatannya menyatakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Posita dan Petitum Penggugat dalam Gugatannya mempermasalahkan mengenai restrukturisasi kredit akibat dari Perjanjian Kredit antara Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi dengan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi mempermasalahkan mengenai Wanprestasi, selain itu dalam Petitumnya Penggugat sama sekali tidak meminta ganti kerugian akibat dari adanya suatu perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan Tanggapan Tentang gugatan Kabur karena mencampur adukkan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, eksepsi Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi jelas tidak berdasar karena telah terang dan jelas tidak ada Penggugat kompensi/Tergugat Rekonpensi mencampur adukkan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum, adalah keliru pendapat dari Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi, karena gugatan yang didasarkan kepada adanya suatu perjanjian sebagai dasar gugatan tidak harus selalu menjadi dikwalifikasi sebagai perbuatan wanprestasi tetapi juga dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, gugatan wanprestasi terjadi jika Penggugat tidak melaksanakan isi dari Perjanjian akan tetapi jika dalam pelaksanaan perjanjian yang telah mengikat akan tetapi pihak Tergugat ingin mengakhiri perjanjian padahal ada peraturan perundangan yang mengharuskan/ mewajibkan hal-hal lain akan tetapi tidak dijalankan oleh Tergugat maka dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sengketa aquo tidak mendalihkan kelalaian Penggugat dalam melaksanakan isi point-point Akta Perjanjian Kredit Nomor 15 tanggal 14 Maret 2012 berikut dengan adendumnya, akan tetapi jelas mendalihkan perbuatan melawan hukum Tergugat I Kompensi/Penggugat



Rekonpensi yang tidak mematuhi keadaan sebagaimana Pasal 1245 KUHPerdata dan adanya Keputusan Presiden No. 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019/ Covid-19 sebagai Bencana Nasional tanggal 13 April 2020 Jo Peraturan OJK (POJK) No. 11/POJK.03/2020 tanggal 13 maret 2020 Jo POJK No. 48/POJK.03/2020 tanggal 01 Desember 2020 Jo POJK No. 17/POJK.03/2021 tanggal 10 September 2021 dan Pihak Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi ingin mengakhiri Akta Perjanjian Kredit Nomor 15 tanggal 14 Maret 2012 dengan melakukan pelelangan jaminan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui gugatan Penggugat tidak jelas/kabur karena mencapuradukan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa ditinjau dari segi sumber hukum Wanprestasi pasal 1243 KUH Perdata timbul dari persetujuan (Agreement) yang berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata:

- Harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak, sesuai yang digariskan pasal 1320 KUH Perdata;
- Salah satu asas perjanjian menggarisakn bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau *promise must be kept*;
- Dengan demikian wanprestasi terjadi apabila debitur tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali atau tidak memenuhi prestasi tepat waktu atau tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak;

Selanjutnya Perbuatan Melawan Hukum pasal 1365 KUH Perdata lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig (unlawful)*:

- Bisa dalam bentuk pelanggaran pidana atau *factum delictum* atau;
- Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*Law of tort*);
- Atau dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata;

Dalam perbuatan bertindih secara berbarengan maka pelakunya sekaligus dapat dituntut:

- Hukuman pidana, atas pertanggungjawaban pidana (*crime liability*) dan;



- Pertanggungjawaban perdata (*civil Liability*)

Menimbang, bahwa dasar timbulnya hak menuntut ganti rugi dalam wanprestasi pasal 1243 KHU Perdata diperlukan proses atau pernyataan lalai, proses tersebut dapat disinkronkan dengan jalan mencantumkan klausul yang menegaskan bahwa bahwa debitur langsung berada dalam keadaan wanprestasi tanpa memerlukan somasi lebih dahulu. Akan tetapi kalau, kalau dalam perjanjian tidak ada klausul yang demikian, tetap diperlukan proses pernyataan lalai (*ingebrekestelling*) sedangkan Perbuatan Melawan Hukum tidak diperlukan somasi. Kapan saja terjadi Perbuatan Melawan Hukum, pihak yang dirugikan langsung mendapat hak untuk menuntut ganti rugi;

Menimbang, bahwa tuntutan ganti rugi dalam wanprestasi Pasal 1237 KUH Perdata, mengatur jangka waktu perhitungan ganti rugi yang dapat dituntut, yaitu terhitung sejak saat terjadi kelalaian. Pasal 1236 dan 1243 KUH Perdata mengatur tentang jenis dan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut yang terdiri dari kerugian yang dialami kreditur, keuntungan yang akan diperoleh sekiranya perjanjian dipenuhi, dan ganti rugi bunga atau *interest*. Sebaliknya Pasal 1365 KUH Perdata sebagai dasar hukum Perbuatan Melawan Hukum tidak menyebut bagaimana bentuk ganti ruginya, juga tidak menyebut rincian ganti rugi, dengan demikian dapat dituntut ganti rugi nyata (*Actual loss*) yang dapat diperhitungkan secara rinci, objektif, dan konkret yang disebut kerugian materil, kerugian imateril berupa ganti rugi pemulihan kepada keadaan semula;

Menimbang, bawa berdasarkan uraian diatas pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber, bentuk maupun wujudnya oleh karena itu dalam merumuskan posita atau dali gugatan, tidak dibenarkan mencapuradukan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan Penggubungan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri. Dalam posita, gugatan didasarkan atas Perjanjian Kredit Nomor 15 tanggal 7 Juni 2012 antara pihak Penggugat yaitu PT. Bungo Baro Sejahtera dengan Pihak Tergugat I PT. Bank Central Asia (BCA) Tbk, sebagaimana bukti (P-1), (T-1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G) namun dalam petitum dituntut agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan Melawan Hukum pada petitum angka 4 yang menyatakan Perbuatan Tergugat I, II, III, dan Tergugat IV adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, konstruksi gugatan seperti ini mengandung kontradiksi dan gugatan dikategorikan Obscuur Libel sehingga tidak dapat diterima;



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah dapat membuktikan dalil eksepsinya bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/kabur karena mencampuradukan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan, maka berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengenai gugatan Penggugat tidak jelas/kabur karena mencampuradukan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dikabulkan maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) karena Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur karena mencampuradukan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, gugatannya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard/NO*), maka terhadap pokok perkara tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut ;

DALAM REKONPENS:

Menimbang, bahwa Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dalam jawabannya telah mengajukan gugatan rekonpensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa karena gugatan kompensi dinyatakan tidak dapat diterima sedangkan Penggugat Rekonpensi juga pada pokoknya mendalilkan hal yang sama, maka telah terdapat hubungan yang erat antara gugatan kompensi dengan gugatan rekonpensi;

Menimbang, bahwa dalam hal terdapat hubungan erat atau koneksitas antara gugatan konvensi dengan rekonvensi dan putusan yang dijatuhkan dalam gugatan konvensi bersifat negatif dalam bentuk gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat formil (*error in persona*, *obscuur libel* dan sebagainya) maka dalam kasus seperti ini Putusan rekonvensi asesor mengikuti putusan konvensi, Dengan demikian oleh karena putusan konvensi menyatakan gugatan tidak dapat diterima, dengan sendirinya menurut hukum putusan rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima; (M. Yahya Harahap, S.H, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2005, halaman 477);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung RI dalam putusannya nomor 1527 K/Sip/1976 tanggal 2 Agustus 1977 menyatakan ternyata antara gugatan rekonsensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi, kemudian putusan yang dijatuhkan dalam gugatan konvensi berupa gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian materi pokok gugatan konvensi belum diperiksa dan diputus, oleh karena itu semestinya gugatan rekonsensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensi diperiksa dan diputus;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan yang dijatuhkan terhadap gugatan konvensi bersifat negatif dalam bentuk gugatan tidak dapat diterima maka gugatan rekonsensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Kompensi dan Rekonsensi:

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan pasal 162 RBg/136 HIR dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

M E N G A D I L I :

Dalam Kompensi :

Dalam Provisi

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Rekonsensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Kompensi dan Rekonsensi:

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sejumlah Rp4.005.000,00 (*empat juta lima ribu rupiah*);

Halaman 92 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr

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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur, pada hari Kamis, tanggal 23 Februari 2023 oleh Majelis Hakim yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr tanggal 14 Desember 2022, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 1 Maret 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh **Muhamad Iman, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Dian Yuniati, S.H., M.H.** dan **Erli Yansah, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Diny Kulsumiawaty, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Hukumnya, Tergugat I dan Kuasa Hukumnya, Tergugat IV dan Kuasa Hukumnya, dan Tergugat II, Tergugat III, serta Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dian Yuniati, S.H., M.H.

Muhamad Iman, S.H.

Erli Yansah, S.H.

Panitera Pengganti,

Diny Kulsumiawaty, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya ATK	:	Rp150.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp3.695.000,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp60.000,00;
5. Sumpah	:	Rp50.000,00;
6. Redaksi.....	:	Rp10.000,00;
7. Materai	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp4.005.000,00;

(empat juta lima ribu rupiah)

Halaman 93 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Cjr