



**P U T U S A N**

**Nomor 36/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/PN Niaga Jkt.Pst.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili perkara Gugatan Lain-lain pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam permohonan yang diajukan oleh:

**PT. KAGUM GUNA USAHA MAJU (GOLDEN FLOWER HOTEL)** yang dahulu bernama PT Mandiri Anugerah Jaya Utama yang berkedudukan di Jl. Asia Afrika No. 15 - 17 Kelurahan Braga Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, berdasarkan Akta Nomor 06, tanggal 18 Desember 2006 yang telah disesuaikan berdasarkan Undang – undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dengan Akta Risalah Rapat Nomor 8, tanggal 6 Desember 2007 yang telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor : AHU-08958.AH.01.02.Tahun 2008, tanggal 25 Februari 2008 dan berdasarkan Akta Berita Acara RUPS Luar Biasa PT Mandiri Anugerah Jaya Utama Akta Nomor 142, tanggal 29 Maret 2017 berubah menjadi PT Kagum Guna Usaha Maju yang telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor : AHU-0008415.AH.01.02.Tahun 2017 yang diwakili oleh Direkturnya yang bernama Vincent Tanuwijaja yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Nurdin Muhammad, S.H.,M.H.,CLA dan Djumyadi, S.H.,M.H, Para Advokat dari Kantor Advokat & Auditor Hukum Nurdin Muhammad, SH.,MH & Partners, beralamat di Jl. Sangkuriang No. 10 Dago, Coblong Kota Bandung 40135, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juli 2023, yang terdaftyar di Kepaniteraan PN Niaga Jakarta Pusat, tertanggal 31 Juli 2023; selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Terhadap :

**Dr. Bernard Nainggolan, SH.,MH; Ir. Erdin Silaban, SH.,MM; Beni Wijanarko, SH; Haikal Arisy, SH dan Susy Tan, SH.,MH,** sebagai Tim Kurator PT. Kagum Karya Husada dan Henry Husada (Dalam Pailit), yang berlamat kantor di Bernard

*Hal. 1 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nainggolan & Partenrs, Office Tower 88, Lantai 26 C, Kota Kasablanka, Jl. Casablanka Raya Kav. 88 Jakarta Selatan 12870, yang telah mendapatkan izin dari Hakim Pengawas berdasarkan Penetapan Nomor 141/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga.Jkt.Pst, tanggal 07 Agustus 2013 yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Roland T.P Sitompul, S.H. ; Herman Malanton, S.H. dan Anton Silaban, S.H., Para Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum SITOMPUL & AFFILIATES, yang beralamat di Jalan Haji Iming No. 3, 01/17, Beji, Kota Depok-16421, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Agustus 2023, yang telah terdaftar di Kepaniteraan PN Niaga Jakarta Pusat, tertanggal 08 Agustus 2023; selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Niaga tersebut;

- Setelah membaca surat-surat yang berhubungan dengan berkas perkara ini;
- Setelah memeriksa bukti surat - surat yang diajukan di persidangan;
- Setelah mendengar keterangan dari para pihak tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan Lain-Lain dengan surat gugatannya bertanggal 31 Juli 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 31 Juli 2023 di bawah register perkara Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga.Jkt.Pst., sebagai berikut ini:

1. Bahwa Tergugat telah membuat Daftar Pertelaan Harta Pailit **PT. KAGUM KARYA HUSADA DAN HENRY HUSADA (Dalam Pailit) tanggal 10 Juni 2021** Nomor: 141/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga.Jkt.Pst, dan daftar Pertelaan Harta Pailit tersebut telah diketahui oleh Hakim Pengawas Dulhusin, SH.,MH, dimana dalam daftar tersebut dimasukan juga Harta Milik Penggugat berupa Tanah berikut bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya yang terdaftar dalam 7 (tujuh) buah Sertifikat Hak Milik (SHM) setempat dikenal dengan nama Golden Flower Hotel Bandung;
2. Bahwa Penggugat adalah **Pemilik** sah 7 (tujuh) bidang tanah dalam satu hamparan berikut bangunan serta segala sesuatu yang berdiri diatas tanah tersebut sebagaimana tercantum dalam Sertifikat :

*Hal. 2 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.1. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1083/Kelurahan Braga yang terdaftar atas nama Henry Husada, dengan luas tanah 208 M<sup>2</sup> (dua ratus delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Asia Afrika No. 19, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
- 1.2. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1375/Kelurahan Braga yang terdaftar atas nama Henry Husada, dengan luas tanah 54 M<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Asia Afrika No. 19, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
- 1.3. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1777/Kelurahan Braga yang terdaftar atas nama Henry Husada, dengan luas tanah 326 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan Asia Afrika No. 19, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
- 1.4. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1449/Kelurahan Braga yang terdaftar atas nama Henry Husada, dengan luas tanah 2.182 M<sup>2</sup> (dua ribu seratus delapan puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Asia Afrika No. 19, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
- 1.5. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1092/Kelurahan Braga yang terdaftar atas nama Henry Husada, dengan luas tanah 655 M<sup>2</sup> (enam ratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Asia Afrika No. 19, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
- 1.6. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1776/Kelurahan Braga yang terdaftar atas nama Henry Husada, dengan luas tanah 337 M<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan Asia Afrika No.19, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
- 1.7. Sertifikat hak Milik (SHM) No. 93/Kelurahan Braga yang terdaftar atas nama Henry Husada, dengan luas tanah 32 M<sup>2</sup> (tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Asia Afrika No.19, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
3. Bahwa kepemilikan atas 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan beserta segala sesutau yang berada diatasnya tersebut, didasarkan pada

Hal. 3 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli tertanggal 02-02-2015 antara Henry Husada sebagai Penjual dengan Penggugat (PT. KAGUM GUNA USAHA MAJU) sebagai Pembeli dan telah dibayar lunas oleh Penggugat serta objek tersebut telah diserahkan oleh Henry Husada kepada Penggugat;

4. Bahwa setelah dilakukan Pengikatan Jual beli antara Henry Husada dan Penggugat tanggal 02-02-2015, lalu terhadap objek tanah dan bangunan tersebut kemudian dijadikan jaminan kredit oleh Penggugat di PT. Bank ICBC, sesuai Perjanjian Kredit Nomor : 28 tanggal 15 Oktober 2015 yang dibuat dihadapan DENI THANUR, S.E., S.H., M.Kn Notaris di Jakarta Jis. Akte Perubahan Perjanjian Kredit No. 21 tanggal 27 Januari 2016, Akte Perubahan Perjanjian Kredit No. 22 tanggal 27 Januari 2016, Akte Perubahan Kredit No. 23 tanggal 27 Januari 2016 yang kesemuanya dibuat dihadapan DENI THANUR, S.E., S.H., M.Kn Notaris di Jakarta;
5. Bahwa oleh karena objek dimaksud telah dijual oleh Henry Husada kepada Penggugat sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 02-02-2015, dan telah dibayar lunas serta sudah dikeluarkan dari daftar kekayaan Henry Husada dan pada Kantor Pajak sudah dimasukkan kedalam harta kekayaan Penggugat sebagaimana bukti Surat Keterangan Pengampunan Pajak (Tax Amnesty) dari Kantor Pelayanan Pajak Wilayah Jawa Barat Nomor: **KET-13403/PP/WP/J.09/2016 tanggal 10 Oktober 2016;**
6. Bahwa transaksi jual beli antara Henry Husda dan Penggugat pada tanggal 02 – 02 - 2015 tersebut dilakukan jauh hari sebelum Henry Husada dinyatakan pailit dalam perkara kepailitan Nomor : 141/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst, tanggal 05 Oktober 2020, yaitu perkara Kepailitan PT. Kagum Karya Husada dan Henry Husada;
7. Bahwa pada saat ditanda tangannya Perjanjian Kredit Nomor 28 tanggal 15 Oktober 2015 oleh PT. Bank ICBC, Tbk dan Penggugat, sesungguhnya PT. Bank ICBC telah mengetahui adalah Milik Penggugat dan menyetujui bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas 7 (tujuh) bidang tanah tersebut hanyalah sebagai Jaminan Kredit Penggugat walaupun belum dibalik nama menjadi nama Penggugat pada saat Perjanjian Kredit ditandatangani dan akan dilakukan peralihan haknya menjadi nama Penggugat dikemudian hari;
8. Bahwa Perjanjian Kredit Nomor 28 tanggal 15 Oktober 2015 antara Penggugat dan PT. Bank ICBC sampai sekarang masih berlaku, sehingga apabila Jaminan Kredit dari Penggugat tersebut diambil oleh Kurator dan

Hal. 4 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijadikan Harta Pailit Henry Husada, tentunya sangat merugikan Penggugat, karena terkait dengan utang Penggugat di PT. Bank ICBC;

9. Bahwa terjadinya Pailit PT. Kagum Karya Husada dan Henry Husada tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, karena dasar Kepailitan PT. Kagum Karya Husada dan Henry Husada adalah Perjanjian Kredit No. 4, tanggal 1 Agustus 2016 dan No. 5 tanggal 1 Agustus 2016 antara PT. Kagum Karya Husada dengan PT. BRI Agroniaga, Tbk yang tidak ada hubungannya dengan Penggugat (PT. Kagum Guna Usaha Maju) baik secara hukum maupun bisnis, oleh karena itu Penggugat sangat keberatan dikaitkannya Kepailitan PT. Kagum Karya Husada dan Henry Husada dengan Penggugat yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat;
10. Bahwa terdapat perbedaan perjanjian kredit antara Penggugat (PT. Kagum Guna Usaha Maju) sebagai debitur PT. Bank ICBC sesuai Perjanjian Kredit Nomor 28 tanggal 15 Oktober 2015 dengan jaminan 7 (tujuh) Sertifikat Hak Milik (SHM) yaitu SHM No.1083/Kelurahan Braga, SHM No.1375/Kelurahan Braga, SHM No.1777/Kelurahan Braga, SHM No.1449/Kelurahan Braga, SHM No.1092/Kelurahan Braga, SHM No.1776/Kelurahan Braga, SHM No.1083/Kelurahan Braga **dibandingkan** dengan Kredit PT. Kagum Karya Husada sebagai debitur PT. BRI Agroniaga, Tbk berdasarkan akta Perjanjian Kredit No. 4, tanggal 1 Agustus 2016 dan No. 5 tanggal 1 Agustus 2016 dengan Jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan (**SHGB**) No. **177/Cipaganti**;
11. Bahwa perlu diperhatikan secara seksama adanya perbedaan Kreditur dan Perbedaan Debitur serta Perbedaan Jaminan yang diberikan oleh PT. Kagum Karya Husada kepada PT. BRI Agroniaga, Tbk dan jaminan yang diberikan oleh PT. Kagum Guna Usaha Maju kepada PT. Bank ICBC yaitu sebagai berikut:

Hal. 5 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst

#### Disclaimer

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





JAMINAN KREDIT PT. KAGUM KARYA HUSADA	JAMINAN KREDIT PT. KAGUM GUNA USAHA MAJU (PENGGUGAT)
1. Akta Perjanjian No. 4, tanggal 1 Agustus 2016 dan Akta Perjanjian No. 5 tanggal 1 Agustus 2016 2. Jaminannya adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 177/Cipaganti, terdaftar atas nama PT. Kagum Karya Husada, setempat dikenal Apartmen The Jarrdin	1. Perjanjian kredit No. 28 tanggal 15 Oktober 2015 ; 2. Jaminannya adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1083/Kelurahan Braga, SHM No. 1375/Kelurahan Braga, SHM No. 1777/Kelurahan Braga, SHM No. 1449/Kelurahan Braga, SHM No. 1092/Kelurahan Braga, SHM No. 1776/Kelurahan Braga, SHM No. 93/Kelurahan Braga, SHM  Setempat dikenal dengan nama Golden Flower Hotel

Bahwa sangat jelas terlihat adanya perbedaan Kreditor dan Debitur serta Perbedaan Jaminan Kredit yang diberikan kepada PT. BRI Agroniga, Tbk. dan PT. Bank ICBC;

12. Bahwa disini terlihat dengan jelas perbedaan Kreditur dan debitur serta Perbedaan Jaminan kredit yang diberikan oleh **PT. Kagum Karya Husada** kepada PT. BRI Agroniaga, Tbk **dibandingkan** dengan Jaminan yang diberikan oleh **PT. KAGUM GUNA USAHA MANDIRI (Penggugat) kepada PT. Bank ICBC;**
13. Bahwa terhadap kedua Perjanjian tersebut, Henry Husada hanyalah bertindak sebagai Penjamin Perseorangan (*Personal guarantie*) namun Penggugat adalah badan hukum yang mandiri dan independen yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan PT. Kagum Karya Husada sehingga sungguh tidak patut dan tidak berdasar hukum sengketa dan/atau Permasalahan yang terjadi antara PT. BRI Agroniaga, Tbk dengan PT. Kagum Karya Husada dan Henry Husada melibatkan Penggugat apalagi terhadap asset/kekayaan milik Penggugat;
14. Bahwa untuk menjamin fasilitas kredit PT. Kagum Karya Husada telah diserahkan agunan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 177/Cipaganti, sebagaimana surat ukur No. 10/Cipaganti/2000 tanggal 7 Juni

Hal. 6 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2000, terletak di Jl. Cihampelas Belakang No. 10 Kel. Cipaganti, Kec. Coblong, Kota Bandung wilayah Cibeunying, atas nama PT. Kagum Karya

15. puluh empat) unit Husada, sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 0866/2016 yaitu :

- 93 (Sembilan puluh tiga) unit apartmen dari total 2.444 (dua ribu empat ratus empat,
- 65 (enam puluh lima) unit kios area komersil dari total 75 (tujuh puluh lima) unit;
- 14 (empat belas) unit town house;

16. Bahwa kemudian atas permohonan PKPU yang diajukan oleh PT. BRI Agroniaga, Tbk sesuai Putusan perkara Nomor : 141/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga Jkt. Pst tanggal 07 Juli 2020 berakhir dengan putusan **PAILIT** sebagaimana tercantum dalam **putusan Pailit** Nomor : 141/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga Jkt. Pst, tanggal 05 Oktober 2020 yang isinya pada dasarnya PT. Kagum Karya Husada dan Henry Husada dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya;

17. Bahwa berdasarkan putusan pailit Nomor: 141/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga Jkt. Pst, tanggal 05 Oktober 2020, Tergugat telah mengajukan penetapan harta pailit atas harta kekayaan PT. Kagum Karya Husada dan Henry Husada (Dalam Pailit) sebagaimana Penetapan Harta Pailit tertanggal 10 Juni 2021 **Nomor : 141/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga.Jkt.Pst** dan memasukkan kekayaan Penggugat berupa tanah dan bangunan kedalam Daftar pertelaan Harta Pailit;

18. Bahwa diantara daftar pertelaan harta pailit berupa tanah dan bangunan tersebut termasuk 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM No.1083/Kelurahan Braga, SHM No.1375/Kelurahan Braga, SHM No.1777/Kelurahan Braga, SHM No.1449/Kelurahan Braga, SHM No.1092/Kelurahan Braga, SHM No.1776/Kelurahan Braga, SHM No. 93/Kelurahan Braga yang terdaftar atas nama Henry Husada **yang telah dijual oleh Henry Husada kepada Penggugat** sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 02-02-2015 yaitu dijual jauh sebelum Henry Husada dan PT. Kagum Karya Husada dinyatakan pailit dan asset tersebut sudah dicatat didalam kekayaan Penggugat serta didalam surat pajak juga sudah dicatat sebagai kewajiban Penggugat;

Hal. 7 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa atas permohonan Tergugat untuk diterbitkannya penetapan Harta pailit yang mencantumkan 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 1083/Kelurahan Braga, SHM No. 1375/Kelurahan Braga, SHM No. 1777/Kelurahan Braga, SHM No. 1449/Kelurahan Braga, SHM No. 1092/Kelurahan Braga, SHM No. 1776/Kelurahan Braga, SHM No. 93/Kelurahan Braga yang terdaftar atas nama Henry Husada **yang telah dijual oleh Henry Husada kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) yang merugikan Penggugat karena ke-7 (tujuh) bidang tanah sebagaimana tercantum dalam SHM-SHM tersebut adalah milik Penggugat yang dibeli Penggugat dari Henry Husada sedangkan Penggugat tidak dalam keadaan Pailit;**
20. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut, maka Penggugat menderita Kerugian Materiil maupun Kerugian Immateriil, yaitu :
- a. **Kerugian Materiil berupa :**  
Kehilangan hak atas tanah dan bangunan sesuai hasil appraisal dari Kantor Akuntan Publik Aditya Iskandar & Rekan No. 818/KJPP.AI/LPL-BDG/VI/16 tanggal 13 Juni 2016 sebesar **Rp. 470.750.000.000,- (Empat ratus tujuh puluh miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);**
- b. Kerugian Immateriil berupa sudah tercemarnya nama baik Penggugat dimata rekanan bisnis dan dunia perbankan, Organisasi Perhotelan, Keluarga dan Karyawan, instansi pemerintah dan swasta, Perpajakan dan lingkungan yang mengakibatkan terganggunya usaha Penggugat yang tidak dapat dinilai dengan materi, namun demikian wajar bila Penggugat menuntut secara materi yang dapat dinilai dengan uang sebesar **Rp. 1.000.000.000.000,- (satu triliun rupiah);**
21. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka wajar apabila Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memerintahkan Tergugat untuk mengeluarkan harta pailit berupa 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 1083/Kelurahan Braga, SHM No. 1375/Kelurahan Braga, SHM No. 1777/Kelurahan Braga, SHM No. 1449/Kelurahan Braga, SHM No. 1092/Kelurahan Braga, SHM No. 1776/Kelurahan Braga, SHM No. 93/Kelurahan Braga yang terdaftar atas nama Henry Husada dikeluarkan dari Penetapan Harta pailit tertanggal 10 Juni 2021 **Nomor : 141/Pdt.Sus- PKPU/2020/PN Niaga.Jkt.Pst;**

Hal. 8 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa oleh karena dimasukkannya dalam Daftar Pertelaan Sementara Harta Pailit tertanggal 10 Juni 2021 **Nomor : 141/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga.Jkt.Pst** cacat hukum, maka wajar apabila Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar Penetapan Harta Pailit tertanggal 10 Juni 2021 **Nomor : 141/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga.Jkt.Pst dinyatakan batal sepanjang mengenai 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan** sebagaimana SHM No. 1083/Kelurahan Braga, SHM No. 1375/Kelurahan Braga, SHM No. 1777/Kelurahan Braga, SHM No. 1449/Kelurahan Braga, SHM No. 1092/Kelurahan Braga, SHM No. 1776/Kelurahan Braga, SHM No. 93/Kelurahan Braga yang terdaftar atas nama Henry Husada;
23. Bahwa untuk menjamin kepentingan pihak Penggugat dan adanya dugaan kuat Tergugat akan lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka wajar dan patut kiranya Pihak Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta) perhari apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
24. Bahwa oleh karena gugatan ini di dasarkan dengan bukti-bukti yang otentik, maka sesuai ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR, wajar dan patut kiranya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum banding atau kasasi;
25. Bahwa apabila gugatan Para Penggugat dikabulkan, maka wajar Para Penggugat meminta kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini;
- Berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung melalui Majelis Hakim yang ditunjuk yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :
1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechmatigedaad*);
  3. Menyatakan batal penetapan harta pailit tertanggal 10 Juni 2021 sepanjang bidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1083/Kelurahan Braga, SHM No. 1375/Kelurahan Braga, SHM No. 1777/Kelurahan Braga, SHM No. 1449/Kelurahan Braga, SHM No. 1092/Kelurahan Braga, SHM No. 1776/Kelurahan Braga, SHM

Hal. 9 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.933/Kelurahan Braga setempat dikenal sebagai Hotel Golden Flower yang terdaftar atas nama Henry Husada;

4. Menghukum dan Memerintahkan kepada Tergugat agar Tergugat mengeluarkan 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1083/Kelurahan Braga, SHM No. 1375/Kelurahan Braga, SHM No. 1777/Kelurahan Braga, SHM No. 1449/Kelurahan Braga, SHM No. 1092/Kelurahan Braga, SHM No. 1776/Kelurahan Braga, SHM No.933/Kelurahan Braga setempat dikenal sebagai Hotel Golden Flower yang terdaftar atas nama Henry Husada dari Daftar pertelaan Harta pailit PT. Kagum Karya Husada dan Henry Husada (Dalam pailit) tertanggal 10 Juni 2021 Nomor : 141/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga.Jkt.Pst;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan secara sukarela Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1083/Kelurahan Braga, SHM No. 1375/Kelurahan Braga, SHM No. 1777/Kelurahan Braga, SHM No. 1449/Kelurahan Braga, SHM No. 1092/Kelurahan Braga, SHM No. 1776/Kelurahan Braga, SHM No.933/Kelurahan Braga setempat dikenal sebagai Hotel Golden Flower yang terdaftar atas nama Henry Husada kepada Penggugat ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat ganti kerugian materiil sebesar Rp. 470.750.000.000,- (Empat ratus tujuh puluh miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000.000,- (satu triliun rupiah) secara tunai, sekaligus dan seketika;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta) perhari apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum banding atau kasasi;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing – masing hadir Kuasa Hukumnya tersebut diatas selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membaca surat gugatan yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Hal. 10 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 15 Agustus 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT / Tim Kurator PT. KAGUM KARYA HUSADA dan HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) menolak dengan tegas seluruh dalil serta alasan yang dikemukakan oleh PENGGUGAT baik dalam Posita maupun dalam Petitum Gugatan Lain-lain PENGGUGAT *a quo*, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT.

## A. PENDAHULUAN

2. Bahwa setelah membaca Dalil-Dalil Posita khususnya Dalil Posita Angka 18 dan Petitum Angka 2 Gugatan Lain-lain *a quo*, pada intinya PENGGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena TERGUGAT telah memasukkan :  
7 (tujuh) bidang Tanah dalam satu hamparan dengan total luas Tanah 3.794 m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus sembilan puluh empat meter persegi), berikut Bangunan serta segala sesuatu yang berdiri diatas tanah tersebut, yang terdiri dari: 1 (satu) bidang Tanah sesuai **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1083/Kelurahan Braga**, terdaftar atas nama HENRY HUSADA, dengan Luas Tanah 208 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan meter persegi); 1 (satu) bidang Tanah sesuai **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1375/Kelurahan Braga**, terdaftar atas nama HENRY HUSADA, dengan Luas Tanah 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi); 1 (satu) bidang Tanah sesuai **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1777/Kelurahan Braga**, terdaftar atas nama HENRY HUSADA, dengan Luas Tanah 326 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh enam meter persegi); 1 (satu) bidang Tanah sesuai **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1449/Kelurahan Braga**, terdaftar atas nama HENRY HUSADA, dengan Luas Tanah 2.182 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus delapan puluh dua meter persegi); 1 (satu) bidang Tanah sesuai **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1092/Kelurahan Braga**, terdaftar atas nama HENRY HUSADA, dengan Luas Tanah 655 m<sup>2</sup> (enam ratus lima puluh lima meter persegi); 1 (satu) bidang Tanah sesuai **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1776/Kelurahan Braga**, terdaftar atas nama HENRY HUSADA, dengan Luas Tanah 337 m<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh tujuh meter persegi); dan 1 (satu) bidang Tanah sesuai **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 93/Kelurahan Braga**, terdaftar atas nama HENRY HUSADA, dengan Luas Tanah 32 m<sup>2</sup> (tiga puluh dua meter persegi); yang setempat dikenal dengan Hotel Golden Flower, Jalan Asia

Hal. 11 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst

### Disclaimer

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



Afrika No. 15-17, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat (selanjutnya disebut “**Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga**”);

ke dalam Daftar Pertelaan Sementara Harta Pailit PT. KAGUM KARYA HUSADA dan HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) tanggal 10 Juni 2021; dengan alasan Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga tersebut adalah milik PENGGUGAT sesuai **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 02 Februari 2015**, yang dibuat antara HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) selaku Penjual dengan PENGGUGAT selaku Pembeli; dan PENGGUGAT telah mendaftarkan Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER tersebut ke dalam Tax Amnesty tahun 2016.

Selanjutnya PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pemutus untuk mengeluarkan Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga tersebut dari Daftar Pertelaan Harta Pailit tanggal 10 Juni 2021 tersebut.

3. Bahwa TERGUGAT sangat keberatan dan menolak dengan tegas Dalil-Dalil Posita khususnya Dalil Posita Angka 18 dan Petitum Angka 2 Gugatan Lain-lain PENGGUGAT a quo tersebut, karena faktanya **Daftar Pertelaan Sementara Harta Pailit PT. KAGUM KARYA HUSADA dan HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) Tanggal 10 Juni 2021 telah dibuat sesuai dengan hukum yang berlaku**, dengan memasukkan Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga seluruhnya terdaftar atas nama / milik Debitor Pailit yaitu HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) ke dalam Daftar Pertelaan Harta Pailit tersebut.
4. Bahwa alasan adanya PPJB tanggal 02 Februari 2015 yang didalilkan PENGGUGAT sebagai bukti kepemilikan atas Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, dan harus dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum, karena **PPJB tersebut dibuat secara dibawah tangan dan tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang**, serta **PPJB tersebut dibuat pada saat Tanah berikut Bangunan tersebut sedang**

*Hal. 12 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst*



**dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. BANK ICBC INDONESIA.**

5. Bahwa bahkan keberadaan PPJB tanggal 02 Februari 2015 tersebut patut untuk diragukan keabsahannya, karena di dalam Gugatan Wanprestasi No. 477/Pdt.G/2021/PN.Bdg. yang diajukan oleh PENGGUGAT dan telah diputus perkaranya oleh Pengadilan Negeri Bandung dengan Putusan No. 477/Pdt.G/2021/PN.Bdg. tanggal 11 Agustus 2022, **PENGGUGAT mendalilkan adanya PPJB tanggal 29 Desember 2015 dan bukan PPJB tanggal 02 Februari 2015 sebagai bukti kepemilikan atas Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga.**

Sehingga bagaimana mungkin ada 2 (dua) PPJB dengan tanggal yang berbeda untuk satu objek jual beli yaitu berupa Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga yang didalilkan oleh PENGGUGAT tersebut.

- B. TANAH BERIKUT BANGUNAN HOTEL GOLDEN FLOWER SESUAI SHM NO. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/KELURAHAN BRAGA ADALAH TERDAFTAR ATAS NAMA/MILIK DEBITOR PAILIT / HENRY HUSADA (DALAM PAILIT), SEHINGGA DEMI HUKUM TERGUGAT HARUS MEMASUKKAN ASSET TERSEBUT KE DALAM DAFTAR PERTELAAN SEMENTARA HARTA PAILIT PT. KAGUM KARYA HUSADA DAN HENRY HUSADA (DALAM PAILIT) TANGGAL 10 JUNI 2021.**

6. Bahwa TERGUGAT sangat keberatan dan menolak dengan tegas Dalil-Dalil Posita Gugatan Lain-lain PENGGUGAT khususnya Dalil Posita Angka 18, dan Petitum angka 2, yang mendalilkan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah memasukkan Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga seluruhnya terdaftar atas nama HENRY HUSADA ke dalam Daftar Pertelaan Sementara Harta Pailit PT. KAGUM KARYA HUSADA dan HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) tanggal 10 Juni 2021.
7. Bahwa Dalil-dalil PENGGUGAT tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum, serta tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang ada, sebagaimana dijelaskan berikut.

*Hal. 13 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst*





8. Bahwa yang dimaksud dengan Debitor Pailit adalah Debitor yang sudah dinyatakan Pailit dengan Putusan Pengadilan. Hal ini sebagaimana ternyata dalam ketentuan **Pasal 1 angka (4) Undang-Undang RI No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang** (selanjutnya disebut “UU RI No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU”).  
**Pasal 1 angka (4) UU RI No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU**, mengatur:  
Debitor Pailit adalah Debitor yang sudah dinyatakan Pailit dengan Putusan Pengadilan.
9. Bahwa sesuai dengan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/PDT.SUS/PKPU/2020/PN.NIAGA.JKT.PST. tanggal 05 Oktober 2020, PT. KAGUM KARYA HUSADA dan HENRY HUSADA telah dinyatakan dalam keadaan pailit dengan segala akibat hukumnya. Sehingga demi hukum HENRY HUSADA merupakan Debitor Pailit.
10. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 21 UU RI No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU**, disebutkan:  
Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat Putusan Pernyataan Pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.
11. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 1131 KUHPerdara**, disebutkan:  
Segala Barang-Barang Bergerak dan Tak Bergerak milik Debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan perorangan Debitor itu.
12. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 32 ayat (1) jo. Pasal 1 angka (20) Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah** (selanjutnya disebut “PP Pendaftaran Tanah No. 24/1997”):  
Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya.
- **Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah No. 24/1997**, menyatakan:  
Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis

Hal. 14 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst



tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

- **Pasal 1 angka (20) PP Pendaftaran Tanah No. 24/1997, menyatakan:**  
**Sertifikat adalah surat tanda bukti hak** sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah**, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

13. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 1 angka (7) PP Pendaftaran Tanah No. 24/1997**, yang dimaksud dengan **Data Yuridis dalam suatu Sertifikat menunjukkan keterangan mengenai Pemegang Haknya atau Pemilik Tanah** tersebut.

**Pasal 1 angka (7) PP Pendaftaran Tanah No. 24/1997, menyatakan:**

**Data yuridis adalah keterangan mengenai** status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, **pemegang haknya** dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

14. Bahwa selanjutnya berdasarkan **Data Yuridis Pemegang Hak** yang terdapat dalam **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga** tersebut, sangat jelas dan terang benderang menunjukkan bahwa **DEBITOR PAILIT yaitu HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) adalah selaku pemilik/pemegang hak atas Tanah sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga tersebut.**

Bahkan hal ini pun dipertegas oleh keterangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah berikut:

- a. **Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75524/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021**, yang secara tegas menyatakan bahwa **1 (satu) bidang Tanah seluas 208 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan meter persegi) sesuai SHM No. 1083/Kelurahan Braga**, yang terletak di Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, **adalah terdaftar atas nama/milik Debitor Pailit yaitu HENRY HUSADA (Dalam PAILIT);**
- b. **Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75321/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021**, yang secara tegas menyatakan

Hal. 15 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst



bahwa 1 (satu) bidang Tanah seluas 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) sesuai SHM No. 1375/Kelurahan Braga, yang terletak di Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, adalah terdaftar atas nama/milik Debitor Pailit yaitu HENRY HUSADA (Dalam PAILIT);

- c. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75322/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021, yang secara tegas menyatakan bahwa 1 (satu) bidang Tanah seluas 326 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh enam meter persegi) sesuai SHM No. 1777/Kelurahan Braga, yang terletak di Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, adalah terdaftar atas nama/milik Debitor Pailit yaitu HENRY HUSADA (Dalam PAILIT);
- d. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75323/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021, yang secara tegas menyatakan bahwa 1 (satu) bidang Tanah seluas 2.182 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus delapan puluh dua meter persegi) sesuai SHM No. 1449/Kelurahan Braga, yang terletak di Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, adalah terdaftar atas nama/milik Debitor Pailit yaitu HENRY HUSADA (Dalam PAILIT);
- e. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75324/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021, yang secara tegas menyatakan bahwa 1 (satu) bidang Tanah seluas 655 m<sup>2</sup> (enam ratus lima puluh lima meter persegi) sesuai SHM No. 1092/Kelurahan Braga, yang terletak di Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, adalah terdaftar atas nama/milik Debitor Pailit yaitu HENRY HUSADA (Dalam PAILIT);
- f. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75325/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021, yang secara tegas menyatakan bahwa 1 (satu) bidang Tanah seluas 337 m<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh tujuh meter persegi) sesuai SHM No. 1776/Kelurahan Braga, yang terletak di Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota

Hal. 16 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung, Provinsi Jawa Barat, adalah terdaftar atas nama/milik Debitor Pailit yaitu HENRY HUSADA (Dalam PAILIT);

- g. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75326/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021, yang secara tegas menyatakan bahwa 1 (satu) bidang Tanah seluas 32 m<sup>2</sup> (tiga puluh dua meter persegi) sesuai SHM No. 93/Kelurahan Braga, yang terletak di Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, adalah terdaftar atas nama/milik Debitor Pailit yaitu HENRY HUSADA (Dalam PAILIT).

15. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 98 UU RI No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU,** disebutkan:

Sejak mulai pengangkatannya, Kurator harus melaksanakan semua upaya untuk mengamankan Harta Pailit dan menyimpan semua Surat, Dokumen, Uang, Perhiasan, Efek dan Surat Berharga Lainnya dengan memberikan tanda terima.

16. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 100 ayat (1) dan (2) UU RI No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU,** disebutkan:

- (1) Kurator harus membuat Pencatatan Harta Pailit paling lambat 2 (dua) hari setelah menerima Surat Putusan pengangkatannya sebagai Kurator.

- (2) Pencatatan Harta Pailit dapat dilakukan di bawah tangan oleh Kurator dengan persetujuan Hakim Pengawas.

17. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 101 ayat (1) UU RI No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU,** disebutkan:

- (1) Benda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98, harus dimasukkan dalam Pencatatan Harta Pailit.

18. Bahwa selanjutnya dengan memperhatikan:

- a. ketentuan Pasal 32 ayat (1) jo. Pasal 1 angka (20) jo. Pasal 1 angka (7) Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- b. ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara Indonesia;
- c. ketentuan Pasal 1 angka (4) jo. Pasal 21 jo. Pasal 98 jo. Pasal 100 ayat (1) dan ayat (2) jo. Pasal 101 ayat (1) UU RI No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU;

Hal. 17 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75524/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021 atas SHM No. 1083/Kelurahan Braga;
- e. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75321/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021 atas SHM No. 1375/Kelurahan Braga;
- f. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75322/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021 atas SHM No. 1777/Kelurahan Braga;
- g. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75323/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021 atas SHM No. 1449/Kelurahan Braga;
- h. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75324/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021 atas SHM No. 1092/Kelurahan Braga;
- i. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75325/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021 atas SHM No. 1776/Kelurahan Braga;
- j. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75326/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021 atas SHM No. 93/Kelurahan Braga; serta
- k. Data Yuridis Pemegang Hak yang terdapat di dalam SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga;
- maka TERGUGAT telah memasukan Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga, yang seluruhnya terdaftar atas nama/milik Debitor Pailit yaitu HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) ke dalam Daftar Pertelaan Sementara Harta Pailit PT. KAGUM KARYA HUSADA dan HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) tanggal 10 Juni 2021.
- Sehingga terbukti secara terang benderang TERGUGAT telah tepat dan berdasar hukum dalam memasukkan Harta milik HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) berupa Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga, ke dalam Daftar Pertelaan Sementara Harta Pailit PT. KAGUM KARYA HUSADA dan HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) tanggal 10 Juni 2021, dan **tidak terbukti TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan**

Hal. 18 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst

#### Disclaimer

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





Hukum sebagaimana yang telah didalilkan oleh PENGGUGAT secara tidak benar dan tidak berdasar hukum dalam Gugatan Lain-Lain a quo.

Untuk itu TERGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemutus untuk tidak mempertimbangkan dan menolak seluruhnya Dalil-Dalil Posita khususnya Dalil Posita Angka 18 dan Petitum Angka 2 Gugatan Lain-lain a quo.

**C. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TERTANGGAL 02 FEBRUARI 2015 CACAT HUKUM DAN HARUS DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM**

19. Bahwa TERGUGAT sangat keberatan dan menolak dengan tegas Dalil Posita Angka 3 Gugatan Lain-lain PENGGUGAT a quo, yang mendalilkan PENGGUGAT / PT. KAGUM GUNA USAHA MAJU sebagai Pemilik Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga, berdasarkan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 02 Februari 2015.
20. Bahwa Dalil PENGGUGAT tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum, karena pada saat transaksi PPJB tertanggal 02 Februari 2015 yang didalilkan PENGGUGAT tersebut dilaksanakan, Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga, seluruhnya milik HENRY HUSADA (Dalam PAILIT), telah dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. BANK ICBC INDONESIA sejak tanggal 26 April 2013 sampai dengan saat ini; Sehingga PPJB tersebut harus dinyatakan Batal Demi Hukum sebagaimana dijelaskan berikut.
21. Bahwa Pasal 1320 KUHPerdota, mengatur:  
*Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:*
  1. *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
  2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
  3. *suatu pokok persoalan tertentu;*
  4. *suatu sebab yang tidak terlarang.*
22. Bahwa Pasal 1335 KUHPerdota, mengatur:  
*Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.*
23. Bahwa Pasal 1337 KUHPerdota, mengatur:

Hal. 19 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst



**Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang** atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

24. Bahwa **Pasal 1338 KUHPerdata**, mengatur:

- (1) Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- (2) Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.
- (3) **Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.**

25. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan dalam Dalil Jawaban TERGUGAT pada Poin B tersebut diatas, Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga adalah milik HENRY HUSADA (Dalam PAILIT).

26. Bahwa selanjutnya terhitung sejak tanggal 26 April 2013 sampai dengan saat ini, Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga, masih dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. BANK ICBC INDONESIA, sebagaimana ternyata dari:

a. Tanah berikut Bangunan sesuai **SHM No. 1083/Kelurahan Braga, SHM No. 1375/Kelurahan Braga, SHM No. 1777/Kelurahan Braga, SHM No. 1449/Kelurahan Braga, SHM No.1092/Kelurahan Braga, SHM No.1776/Kelurahan Braga, SHM No.93/Kelurahan Braga**, telah dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. BANK ICBC INDONESIA berdasarkan:

**Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 4666/2013**, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada **tanggal 26 April 2013**, berikut **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 7/2013 tertanggal 27 Maret 2013** yang dibuat dihadapan INDRAJANI NATAWARDAJA, S.H., PPAT di Kota Bandung;

b. Tanah berikut Bangunan sesuai **SHM No. 1083/Kelurahan Braga dan SHM No. 1375/Kelurahan Braga**, telah dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. BANK ICBC INDONESIA berdasarkan:

1) **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 4666/2013**, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada **tanggal 26 April 2013**, berikut **Akta Pemberian Hak Tanggungan**

Hal. 20 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (APHT) No. 7/2013 tertanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan INDRAJANI NATAWARDAJA, S.H., PPAT di Kota Bandung;
- 2) **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 10388/2015**, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada **tanggal 6 Oktober 2015**, berikut **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 87/2015 tertanggal 11 September 2015** yang dibuat dihadapan MUMUH MUHSIN WIRAMIHARDJA, S.H., PPAT di Kota Bandung;
- 3) **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 12210/2015**, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada **tanggal 23 November 2015**, berikut **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 121/2015 tertanggal 29 Oktober 2015** yang dibuat dihadapan MUMUH MUHSIN WIRAMIHARDJA, S.H., PPAT di Kota Bandung;
- c. Tanah berikut Bangunan sesuai **SHM No. 1777/Kelurahan Braga**, telah dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. BANK ICBC INDONESIA berdasarkan:
- 1) **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 4666/2013**, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada **tanggal 26 April 2013**, berikut **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 7/2013 tertanggal 27 Maret 2013** yang dibuat dihadapan INDRAJANI NATAWARDAJA, S.H., PPAT di Kota Bandung;
- 2) **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 10390/2015**, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada **tanggal 6 Oktober 2015**, berikut **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 91/2015 tertanggal 11 September 2015**, yang dibuat dihadapan MUMUH MUHSIN WIRAMIHARDJA, S.H., PPAT di Kota Bandung;
- 3) **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 12211/2015**, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada **tanggal 23 November 2015**, berikut **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 119/2015 tertanggal 29 Oktober 2015**, yang dibuat dihadapan MUMUH MUHSIN WIRAMIHARDJA, S.H., PPAT di Kota Bandung;

Hal. 21 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst

#### Disclaimer

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



d. Tanah berikut Bangunan sesuai **SHM No. 1449/Kelurahan Braga dan SHM No.1092/Kelurahan Braga**, telah dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. BANK ICBC INDONESIA berdasarkan:

- 1) **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 4666/2013**, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada **tanggal 26 April 2013**, berikut **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 7/2013 tertanggal 27 Maret 2013** yang dibuat dihadapan INDRAJANI NATAWARDAJA, S.H., PPAT di Kota Bandung;
- 2) **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 10393/2015**, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada **tanggal 6 Oktober 2015**, berikut **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 89/2015 tertanggal 11 September 2015**, yang dibuat dihadapan MUMUH MUHSIN WIRAMIHARDJA, S.H., PPAT di Kota Bandung;
- 3) **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 12216/2015**, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada **tanggal 23 November 2015**, berikut **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 117/2015 tertanggal 29 Oktober 2015**, yang dibuat dihadapan MUMUH MUHSIN WIRAMIHARDJA, S.H., PPAT di Kota Bandung;

e. Tanah berikut Bangunan sesuai **SHM No. 1776/Kelurahan Braga** tersebut telah dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. BANK ICBC INDONESIA berdasarkan:

- 1) **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 4666/2013**, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada **tanggal 26 April 2013**, berikut **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 7/2013 tertanggal 27 Maret 2013** yang dibuat dihadapan INDRAJANI NATAWARDAJA, S.H., PPAT di Kota Bandung;
- 2) **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 10391/2015**, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada **tanggal 6 Oktober 2015**, berikut **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 90/2015 tertanggal 11 September 2015**, yang dibuat dihadapan MUMUH MUHSIN WIRAMIHARDJA, S.H., PPAT di Kota Bandung;

*Hal. 22 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst*



- 3) **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 12217/2015**, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada **tanggal 23 November 2015**, berikut **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 118/2015 tertanggal 29 Oktober 2015**, yang dibuat dihadapan MUMUH MUHSIN WIRAMIHARDJA, S.H., PPAT di Kota Bandung;
- f. Tanah berikut Bangunan sesuai **SHM No. 93/Kelurahan Braga** tersebut telah dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. BANK ICBC INDONESIA berdasarkan:
- 1) **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 4666/2013**, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada **tanggal 26 April 2013**, berikut **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 7/2013 tertanggal 27 Maret 2013** yang dibuat dihadapan INDRAJANI NATAWARDAJA, S.H., PPAT di Kota Bandung;
- 2) **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 10392/2015**, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada **tanggal 6 Oktober 2015**, berikut **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 88/2015 tertanggal 11 September 2015**, yang dibuat dihadapan MUMUH MUHSIN WIRAMIHARDJA, S.H., PPAT di Kota Bandung;
- 3) **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 12209/2015**, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada **tanggal 23 November 2015**, berikut **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 120/2015 tertanggal 29 Oktober 2015**, yang dibuat dihadapan MUMUH MUHSIN WIRAMIHARDJA, S.H., PPAT di Kota Bandung.
27. Bahwa selanjutnya sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung, terbukti Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga, adalah milik HENRY HUSADA (Dalam PAILIT), dan saat ini masih dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. BANK ICBC INDONESIA, sebagai berikut :
- a. Bahwa sesuai **Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75524/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021**, jelas sekali HENRY

Hal. 23 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- HUSADA (Dalam PAILIT) adalah pemilik bidang Tanah sesuai SHM No. 1083/Kelurahan Braga, dan bidang Tanah tersebut saat ini masih dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. BANK ICBC INDONESIA
- b. Bahwa sesuai **Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75321/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021**, jelas sekali HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) adalah pemilik bidang Tanah sesuai SHM No. 1375/Kelurahan Braga, dan bidang Tanah tersebut saat ini masih dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. BANK ICBC INDONESIA;
- c. Bahwa sesuai **Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75322/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021**, jelas sekali HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) adalah pemilik bidang Tanah sesuai SHM No. 1777/Kelurahan Braga, dan bidang Tanah tersebut saat ini masih dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. BANK ICBC INDONESIA;
- d. Bahwa sesuai **Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75323/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021**, jelas sekali HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) adalah pemilik bidang Tanah sesuai SHM No. 1449/Kelurahan Braga, dan bidang Tanah tersebut saat ini masih dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. BANK ICBC INDONESIA;
- e. **Bahwa sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75324/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021**, jelas sekali HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) adalah pemilik bidang Tanah sesuai SHM No. 1092/Kelurahan Braga, dan bidang Tanah tersebut saat ini masih dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. BANK ICBC INDONESIA;
- f. **Bahwa sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75325/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021**, jelas sekali HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) adalah pemilik bidang Tanah sesuai SHM No.

Hal. 24 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1776/Kelurahan Braga, dan bidang Tanah tersebut saat ini masih dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. BANK ICBC INDONESIA;

- g. **Bahwa sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75326/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021,** jelas sekali HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) adalah pemilik bidang Tanah sesuai SHM No. 93/Kelurahan Braga, dan bidang Tanah tersebut saat ini masih dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. BANK ICBC INDONESIA.

28. Bahwa berdasarkan Dalil-Dalil Jawaban TERGUGAT tersebut diatas, terbukti terhitung sejak tanggal 26 April 2013 sampai dengan saat ini, Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga, telah dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. BANK ICBC INDONESIA, dan **tentu saja seluruh Asli SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga masih dikuasai oleh PT. BANK ICBC INDONESIA sampai dengan saat ini, sebagaimana ternyata dari Surat Pernyataan PT. BANK ICBC INDONESIA No. 339/ICBC-SAM/XI/2021 tertanggal 08 November 2021.**

Sehingga **bagaimana mungkin Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga tersebut dijual oleh HENRY HUSADA kepada PENGUGAT/PT. KAGUM GUNA USAHA MAJU melalui PPJB pada tanggal 02 Februari 2015, sementara faktanya Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER tersebut telah dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. BANK ICBC INDONESIA terhitung dari tanggal 26 April 2013 sampai dengan saat ini, dan seluruh Asli SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga dikuasai oleh PT. BANK ICBC INDONESIA.**

29. Bahwa selanjutnya **PT. BANK ICBC INDONESIA selaku Pemegang Hak Tanggungan menyatakan tidak pernah memberikan Persetujuan dalam bentuk apapun baik tertulis maupun tidak tertulis kepada HENRY HUSADA selaku Pemberi Hak Tanggungan/Pemilik Tanah untuk menjual Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga**

Hal. 25 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst

#### Disclaimer

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



tersebut kepada PT. KAGUM GUNA USAHA MAJU melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 02 Februari 2015.

30. Bahwa Definisi Pembeli Yang Beritikad Baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata diatur dengan tegas dalam SEMA RI No. 4 Tahun 2016 Poin B Tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum Angka 4 Halaman 6 s/d. 7, yang mengatur:

Mengenai Pengertian Pembeli Beritikad Baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
- dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
- didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;

Hal. 26 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

**Artinya, yang dimaksud dengan Pembeli Yang Beritikad Baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, antara lain adalah :**

- a. **Pembelian Tanah dilakukan Pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang;**
- b. **Tanah Objek yang diperjualbelikan tidak dalam status atau dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan.**

**Pasal 1338 KUHPerdata, mengatur:**

- (1) Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- (2) Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.
- (3) **Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.**

31. Bahwa namun faktanya **PPJB tertanggal 02 Februari 2015 yang didalilkan PENGUGAT, dilakukan oleh PENGUGAT selaku Pembeli dengan Itikad Tidak Baik, yaitu:**

- a. **PPJB tertanggal 02 Februari 2015 dibuat dibawah tangan, dan tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang;**
- b. **Objek PPJB yaitu Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga, sedang dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. BANK ICBC INDONESIA pada saat transaksi PPJB dilaksanakan pada tanggal 02 Februari 2015.**

Sehingga secara jelas dan terang benderang, **PENGUGAT selaku Pembeli tidak dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi, dan PPJB tanggal 02 Februari 2015 tersebut cacat hukum dan batal demi hukum.**

**Selanjutnya Petitum PENGUGAT dalam Gugatan Lain-Lain a quo untuk mengeluarkan Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga dari Daftar Pertelaan Sementara Harta Pailit PT.**

Hal. 27 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**KAGUM KARYA HUSADA dan HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) tanggal 10 Juni 2021 adalah tidak berdasar hukum dan harus ditolak.**

Hal ini sejalan dengan **Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 14/Pdt.Sus-GLL/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst. Jo. Nomor 141/Pdt.Sus-PKPU/2020/ PN.Niaga.Jkt.Pst. tanggal 12 September 2022, pada Halaman 34 Alinea ke-3 (ketiga), Halaman 34 Alinea Terakhir s/d Halaman 35 Alinea ke-1 (Pertama), Halaman 35 Alinea ke-2 (Kedua), dan Halaman 35 Alinea ke-3 (Ketiga)** yang menyatakan sebagai berikut:

a. **Halaman 34 Alinea ke-3 (ketiga) Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 14/Pdt.Sus-GLL/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst. Jo. Nomor 141/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. tanggal 12 September 2022, menyatakan:**

*Menimbang, bahwa Bukti T-7, Bukti T-8 dan Bukti T-19, membuktikan bahwa ketika terjadi PPJB tanggal 29 Desember 2015, antara PENGUGAT dengan HENRY HUSADA, PENGUGAT tidak ada menerima ataupun melihat keberadaan SHM Obyek Sengketa secara nyata/fisik, sementara untuk dapat dikategorikan sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik, terutama jika Obyeknya adalah Barang Tidak Bergerak dalam hal ini berupa Tanah, PENGUGAT haruslah memegang teguh prinsip kehati-hatian dengan meneliti segala hal yang berkaitan dengan Obyek Tanah yang diperjanjikan (sebagai Objek Jual Beli) antara lain:*

- *Penjual adalah orang yang berhak/pemilik hak atas tanah yang menjadi Objek Jual Beli, sesuai dengan Bukti Kepemilikannya; atau*
- *Tanah/Objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita; atau*
- **Tanah/Objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status Jaminan/Hak Tanggungan;** *atau*
- *Terhadap Tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN, dan Riwayat hubungan hukum antara Tanah tersebut dengan Pemegang Sertifikat.*

b. **Halaman 34 Alinea Terakhir s/d Halaman 35 Alinea ke-1 (Pertama) Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 14/Pdt.Sus-**

*Hal. 28 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst*

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**GLL/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst. Jo. Nomor 141/Pdt.Sus-PKPU/2020/  
PN.Niaga.Jkt.Pst. tanggal 12 September 2022, menyatakan:**

Menimbang, bahwa mengacu pada hal-hal tersebut diatas serta dihubungkan dengan Bukti T-22 yaitu berupa Surat Konfirmasi terkait PPJB atas Agunan PT. BANK RAYA INDONESIA (=PT. BANK BRI AGRONIAGA, Tbk.) tanggal 10 Juni 2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh LESTARI CHAIRANI selaku Wakil Kepala Divisi Legal dan Compliance PT. BANK RAYA INDONESIA, Tbk., dimana pada poin 3 surat tersebut pada intinya menerangkan bahwa Tanah berikut Bangunan Hotel BANANA INN dengan SHM No. 1405/Kel. Gegerkalong dan SHM No. 1469/Kel. Gegerkalong (Bukti T-7 dan T-8) sampai saat ini masih menjadi Agunan/Jaminan Hak Tanggungan PT. BANK RAYA INDONESIA dan selama diagunkan PT. BANK RAYA tidak pernah memberi persetujuan dalam bentuk apapun baik tertulis maupun tidak tertulis kepada HENRY HUSADA untuk menjual Tanah berikut Bangunan Hotel BANANA INN kepada PT. SETIABUDHI JAYA SAKTI melalui PPJB tanggal 29 Desember 2015, **telah terbukti bahwa PENGGUGAT ketika melakukan PPJB dengan HENRY HUSADA pada tanggal 29 Desember 2015, Obyek Sengketa masih ada dalam kekuasaan dan menjadi jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan pada PT. BANK RAYA INDONESIA, Tbk. dan dalam hal tersebut menurut Majelis Hakim, PENGGUGAT telah mengabaikan Unsur Kehati-hatian dan karenanya tidak dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi.**

c. **Halaman 35 Alinea ke-2 (Kedua) Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 14/Pdt.Sus.GLL/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst. Jo. Nomor 141/Pdt.Sus-PKPU/ 2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. tanggal 12 September 2022, menyatakan:**

Menimbang, bahwa selain itu **PPJB tanggal 29 Desember 2015 (Bukti P-2) tersebut tidak memenuhi ketentuan dari Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya suatu perjanjian yaitu dengan tidak terpenuhinya unsur suatu sebab yang halal**, dimana yang menjadi **Obyek Perjanjian PPJB tersebut masih menjadi Jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan di PT. BANK RAYA**

Hal. 29 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**INDONESIA, Tbk. (dahulu PT. BRI AGRONIAGA, Tbk.) sehingga mengakibatkan PPJB tersebut Cacat Hukum.**

- d. **Halaman 35 Alinea ke-3 (Ketiga) Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 14/Pdt.Sus.GLL/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst. Jo. Nomor 141/Pdt.Sus-PKPU/ 2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. tanggal 12 September 2022, menyatakan:**

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan di atas, telah terbukti kalau **PENGGUGAT adalah Pembeli yang beritikad tidak baik**, dan terhadap **Petitum Gugatan PENGGUGAT yang meminta agar** Penetapan Penyegehan Harta Pailit dalam Perkara Nomor No. 141/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. dibatalkan dan cacat hukum karena tidak jelas dan kabur, serta **Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli per tanggal 29 Desember 2015 yakni berupa Sertipikat Hak Milik No. 1405 dan Sertipikat Hak Milik No. 1469/Kelurahan Gegerkalong dikeluarkan dari Boedel Pailit adalah tidak berdasar dan haruslah ditolak.**

32. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut “UU RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan”), disebutkan bahwa **apabila Debitor (in casu PENGGUGAT) cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan (in casu PT. BANK ICBC INDONESIA) mempunyai hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan (in casu Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga).**

- Pasal 6 UU RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, mengatur:  
**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.
- Penjelasan Pasal 6 UU RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, menyatakan:  
**Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan**

Hal. 30 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst

#### Disclaimer

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



yang dipunyai oleh Pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Artinya, pihak yang berhak dan berwenang untuk menjual Objek Hak Tanggungan / in casu Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga adalah PT. BANK ICBC INDONESIA selaku Pemegang Hak Tanggungan, dan bukan HENRY HUSADA selaku Pemberi Hak Tanggungan / Pemilik Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga.

Sehingga secara jelas dan terang benderang transaksi PPJB tertanggal 02 Februari 2015 atas Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga tersebut tidak memenuhi klausula “Sebab yang tidak terlarang” atau “Sebab yang halal” sebagaimana yang diatur dengan tegas dalam ketentuan Pasal 1320 jo. Pasal 1335 jo. Pasal 1337 KUHPerduta, karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 6 UU RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, dan konsekuensi hukumnya PPJB tertanggal 02 Februari 2015 yang didalilkan oleh PENGUGAT tersebut harus dinyatakan Batal Demi Hukum.

- **Pasal 1320 KUHPerduta, mengatur:**

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *suatu pokok persoalan tertentu;*
4. **suatu sebab yang tidak terlarang.**

- **Pasal 1335 KUHPerduta, mengatur:**

Hal. 31 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst



Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.

- Pasal 1337 KUHPerdara, mengatur:

Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

33. Bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 02 Februari 2015 antara HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) dan PENGUGAT tersebut Batal Demi Hukum, maka **TERGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Majelis Pemutus untuk menghukum PENGUGAT mengembalikan semua keuntungan yang diperoleh PENGUGAT selama mengoperasikan Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER tersebut kepada TERGUGAT, untuk dimasukkan ke dalam Daftar Pertelaan Harta Pailit PT. KAGUM KARYA HUSADA dan HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) yang nantinya keuntungan tersebut akan dibagikan kepada Para Kreditor.**

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini **TERGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Majelis Pemutus untuk menyatakan Batal Demi Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 02 Februari 2015** antara PENGUGAT dan HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) atas Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga, yang didalilkan PENGUGAT dalam Gugatan Lain-Lain a quo; serta **menghukum PENGUGAT untuk mengembalikan semua keuntungan yang diperoleh PENGUGAT selama mengoperasikan Tanah berikut Bangunan HOTEL BANANA INN tersebut kepada TERGUGAT, untuk dimasukkan ke dalam Daftar Pertelaan Harta Pailit PT. KAGUM KARYA HUSADA dan HENRY HUSADA (Dalam PAILIT)** yang nantinya keuntungan tersebut akan dibagikan kepada Para Kreditor.

**D. SURAT PERNYATAAN HARTA UNTUK PENGAMPUNAN PAJAK (TAX AMNESTY) BUKANLAH SUATU BENTUK DOKUMEN KEPEMILIKAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

34. Bahwa TERGUGAT sangat keberatan dan menolak dengan tegas Dalil Posita Angka 5 Gugatan Lain-lain PENGUGAT a quo, yang mendalilkan PENGUGAT / PT. KAGUM GUNA USAHA MAJU adalah sebagai Pemilik Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No.

Hal. 32 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga, berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak (Tax Amnesty) dari Kantor Pelayanan Pajak Wilayah Jawa Barat Nomor: KET-13403/PP/WP/J.09/2016 tanggal 10 Oktober 2016.

35. Bahwa Dalil Posita Angka 5 Gugatan Lain-Lain PENGGUGAT a quo adalah jelas-jelas dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum, karena fakta hukumnya bukti kepemilikan atas Tanah adalah nama yang tercantum dalam Sertipikat Tanah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) jo. Pasal 1 angka (20) jo. Pasal 1 angka (7) Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; **selanjutnya tidak ada satu pasal pun dalam Peraturan Perundang-undangan khususnya di bidang Perpajakan yang menyatakan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak (Tax Amnesty) adalah bukti kepemilikan atas suatu bidang Tanah dan Bangunan.**

Bahkan hal ini pun sejalan dengan oleh **Pertimbangan Hukum Halaman 55 Alinea ke-2 (Kedua) Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 477/Pdt.G/2021/PN.Bdg. tanggal 11 Agustus 2022, yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), yang menyatakan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak (Tax Amnesty) bukanlah suatu dokumen yang menunjukkan kepemilikan atas bidang Tanah.**

**Pertimbangan Hukum Halaman 55 Alinea ke-2 (Kedua) Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 477/Pdt.G/2021/PN.Bdg. tanggal 11 Agustus 2022, menyatakan:**

*Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, maka sejatinya secara juridis belum melakukan Akte Jual Beli sampai dengan saat ini sehingga dapat dimaknai bahwa keseluruhannya bidang objek tanah tersebut Sertifikat masih terdaftar atas nama/milik TERGUGAT/HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA, sedangkan **Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak (Tax Amnesty) bukanlah suatu dokumen yang menunjukkan kepemilikan atas bidang Tanah.***

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka terbukti Surat Keterangan Pengampunan Pajak (Tax Amnesty) dari Kantor Pelayanan Pajak Wilayah Jawa Barat Nomor: KET-13403/PP/WP/J.09/2016 tanggal 10 Oktober 2016, bukanlah merupakan bukti kepemilikan atas Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN

Hal. 33 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga. Untuk itu TERGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Majelis Pemutus untuk tidak mempertimbangkan dan menolak Dalil Posita Angka 5 Gugatan Lain-lain PENGUGAT a quo,

## **E. PROSES KEPAILITAN PT. KAGUM KARYA HUSADA DAN HENRY HUSADA (DALAM PAILIT) MEMPUYAI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGUGAT/PT. KAGUM GUNA USAHA MAJU**

36. Bahwa TERGUGAT sangat keberatan dan menolak dengan tegas Dalil-Dalil PENGUGAT/PT. KAGUM GUNA USAHA MAJU pada poin 7,8,9,10,11,12,13 dan 14, yang pada intinya menyatakan bahwa kepailitan PT. KAGUM KARYA HUSADA dan HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) tidak ada hubungan hukumnya dengan PENGUGAT, karena dasar Pailitnya PT. KAGUM KARYA HUSADA dan HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) adalah Perjanjian Kredit antara PT. BANK RAYA INDONESIA, Tbk. (Dahulu PT. BANK RAKYAT INDONESIA AGRONIAGA, Tbk.) dengan PT. KAGUM KARYA HUSADA yang tidak ada hubungannya dengan PENGUGAT selaku Debitor PT. BANK ICBC INDONESIA.

37. Bahwa Dalil-Dalil PENGUGAT tersebut sangat menyesatkan dan berupaya untuk memutarbalikan fakta yang ada, karena faktanya dalam Proses Kepailitan PT. KAGUM KARYA HUSADA dan HENRY HUSADA (Dalam PAILIT), PT. BANK ICBC INDONESIA telah mengajukan Tagihan kepada TERGUGAT selaku Tim Kurator sehubungan dengan adanya kewajiban HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) selaku Penjamin Pelunasan Utang PENGUGAT/PT. KAGUM GUNA USAHA MAJU kepada PT. BANK ICBC INDONESIA yang telah melepaskan hak-hak istimewanya sebagai Penjamin, sebagaimana ternyata dari:

- a. Akta Personal Guarantee/Pemberian Jaminan Pribadi Nomor 167, tanggal 28 Februari 2013, yang dibuat dihadapan MELLANYI NOOR SHANDRA, S.H., Notaris di Jakarta; dan
- b. Akta Perubahan Pertama Akta Jaminan Perorangan Nomor 30, tanggal 15 Oktober 2015.

38. Bahwa selanjutnya PT. BANK ICBC INDONESIA melalui Surat Kuasa Hukumnya No. 103/Ext/HP-CN/IV/21 tertanggal 06 April 2021, telah menyerahkan hak penjualan atas Agunan atau Jaminan Hak Tanggungan antara lain berupa Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga

*Hal. 34 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst*



milik HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) kepada TERGUGAT selaku Tim Kurator.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka terbukti Proses Kepailitan PT. KAGUM KARYA HUSADA dan HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) mempunyai hubungan hukum dengan PENGUGAT/PT. KAGUM GUNA USAHA MAJU selaku Debitor dari PT. BANK ICBC INDONESIA selaku Kreditor. Sehingga tidak benar dan tidak berdasar hukum Dalil-Dalil PENGUGAT/PT. KAGUM GUNA USAHA MAJU pada poin 7,8,9,10,11,12,13 dan 14 tersebut. Untuk itu TERGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemutus untuk tidak mempertimbangkan dan menolak seluruh Dalil-Dalil PENGUGAT tersebut.

**F. GANTI KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL, SERTA UANG PAKSA (DWANGSOM) YANG DIAJUKAN OLEH PENGUGAT TIDAK LAYAK ATAU TIDAK BERKUALITAS UNTUK DIKABULKAN**

39. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan diatas, terbukti TERGUGAT telah memperhatikan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam memasukkan Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga ke dalam Daftar Pertelaan Sementara Harta Pailit PT. KAGUM KARYA HUSADA dan HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) tanggal 10 Juni 2021;

Sehingga tidak terbukti TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan secara tidak benar dan tidak berdasar hukum dalam Dalil-Dalil Posita dan Petitum Gugatan Lain-Lain PENGUGAT a quo.

40. Bahwa oleh karena tidak terbukti adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap PENGUGAT, maka Permohonan Ganti Kerugian Materiil dan Immateriil, serta Uang Paksa (Dwangsom) yang diajukan oleh PENGUGAT dalam Gugatan Lain-Lain a quo menjadi tidak layak atau tidak berkualitas untuk dipertimbangkan dan dikabulkan.

Untuk itu TERGUGAT mohon kebijaksanaan Yang Terhormat Majelis Hakim Pemutus di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo, untuk tidak mempertimbangkan dan tidak mengabulkan tuntutan Ganti Kerugian Materiil dan Immateriil, serta Uang Paksa (Dwangsom) sebagaimana yang didalilkan dan dimohonkan oleh

*Hal. 35 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT dalam Dalil-Dalil Posita serta Petitum Gugatan Lain-Lain PENGUGAT *a quo*.

## G. PETITUM

Berdasarkan Dalil-Dail yang telah TERGUGAT kemukakan dalam Jawaban ini, maka dengan ini TERGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemutus di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* agar berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Lain-lain yang diajukan oleh PENGUGAT / PT. KAGUM GUNA USAHA MAJU dalam Perkara *a quo* untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal Demi Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 02 Februari 2015 yang dibuat antara PENGUGAT / PT. KAGUM GUNA USAHA MAJU dan HENRY HUSADA (Dalam PAILIT), atas Harta Pailit PT. KAGUM KARYA HUSADA dan HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) berupa:  
7 (tujuh) bidang Tanah dalam satu hamparan dengan total luas Tanah 3.794 m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus sembilan puluh empat meter persegi), berikut Bangunan serta segala sesuatu yang berdiri diatas tanah tersebut, yang terdiri dari: 1 (satu) bidang Tanah sesuai **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1083/Kelurahan Braga**, terdaftar atas nama HENRY HUSADA, dengan Luas Tanah 208 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan meter persegi); 1 (satu) bidang Tanah sesuai **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1375/Kelurahan Braga**, terdaftar atas nama HENRY HUSADA, dengan Luas Tanah 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi); 1 (satu) bidang Tanah sesuai **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1777/Kelurahan Braga**, terdaftar atas nama HENRY HUSADA, dengan Luas Tanah 326 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh enam meter persegi); 1 (satu) bidang Tanah sesuai **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1449/Kelurahan Braga**, terdaftar atas nama HENRY HUSADA, dengan Luas Tanah 2.182 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus delapan puluh dua meter persegi); 1 (satu) bidang Tanah sesuai **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1092/Kelurahan Braga**, terdaftar atas nama HENRY HUSADA, dengan Luas Tanah 655 m<sup>2</sup> (enam ratus lima puluh lima meter persegi); 1 (satu) bidang Tanah sesuai **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1776/Kelurahan Braga**, terdaftar atas nama HENRY HUSADA, dengan Luas Tanah 337 m<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh tujuh meter persegi); dan 1 (satu) bidang Tanah sesuai **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 93/Kelurahan Braga**, terdaftar atas nama

Hal. 36 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst



HENRY HUSADA, dengan Luas Tanah 32 m<sup>2</sup> (tiga puluh dua meter persegi); yang setempat dikenal dengan Hotel Golden Flower, Jalan Asia Afrika No. 15-17, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat.

3. Menghukum PENGUGAT untuk mengembalikan semua keuntungan yang diperoleh PENGUGAT selama mengoperasikan Tanah berikut Bangunan HOTEL GOLDEN FLOWER sesuai SHM No. 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga kepada TERGUGAT, untuk dimasukkan ke dalam Daftar Pertelaan Harta Pailit PT. KAGUM KARYA HUSADA dan HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) guna dibagikan kepada Para Kreditor.
4. Menghukum PENGUGAT / PT. KAGUM GUNA USAHA MAJU, untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini.

**Atau**

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* berpendapat lain, TERGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat – surat sebagai berikut:

1. Daftar Pertelaan Sementara Harta Pailit PT. Kagum Karya Husada Dan Henry Husada (Dalam Pailit) tanggal 10 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P.1;
2. PENGIKATAN JUAL BELI tanggal 02-02-2015, selanjutnya diberi tanda bukti P.2;
3. SHM No. 1083/Kelurahan Braga atas nama Henry Husada, selanjutnya diberi tanda bukti P.3a;
4. SHM No. 1375/Kelurahan Braga atas nama Henry Husada, selanjutnya diberi tanda bukti P.3b;
5. SHM No. 1777/Kelurahan Braga atas nama Henry Husada, selanjutnya diberi tanda bukti P.3c;
6. SHM No.1449/Kelurahan Braga atas nama Henry Husada, selanjutnya diberi tanda bukti P.3d;
7. SHM No. 1092/Kelurahan Braga atas nama Henry Husada, selanjutnya diberi tanda bukti P.3e;
8. SHM No. 1776/Kelurahan Braga, atas nama Henry Husada, selanjutnya diberi tanda bukti P.3f;

*Hal. 37 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. SHM No.93/Kelurahan Braga yang atas nama Henry Husada, selanjutnya diberi tanda bukti P.3g;
10. Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor : KET13403/PP/WPJ.09/016 tanggal 10 Oktober 2016, selanjutnya diberi tanda bukti P.4;
11. Akta Perjanjian Kredit No.28 Tanggal 15 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda bukti P.5;
12. Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 21 tanggal 27 Januari 2016, selanjutnya diberi tanda bukti P.6a;
13. Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.22 tanggal 27 Januari 2016, selanjutnya diberi tanda bukti P.6b;
14. Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.23 tanggal 27 Januari 2016, selanjutnya diberi tanda bukti P.6c;
15. Akta Nomor 4 tanggal 1 Agustus 2016 tentang Perjanjian Kredit Modal Kerja-Pinjaman Tetap Angsuran (KMK-PTA yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Anne Melyanne Alwie, Notaris di Jakarta Barat, antara Tn. TJOAN HOK HARIANTO mewakili PT. KAGUM KARYA HUSADA dengan Tn. NOVINSIA INDRA mewakili PT. BANK BRI AGRONIAGA, Tbk, selanjutnya diberi tanda bukti P.7;
16. PERJANJIAN KREDIT INVESTASI PINJAMAN TETAP ANGSURAN (KI-PTA) Akta Nomor 5, tanggal 1 Agustus 2016 dibuat oleh dan dihadapan Ny. Anne Melyanne Alwie, Notaris di Jakarta Barat, antara Tn. TJOAN HOK HARIANTO mewakili PT. KAGUM KARYA HUSADA dengan Tn. NOVINSIA INDRA mewakili PT. BANK BRI AGRONIAGA, Tbk, selanjutnya diberi tanda bukti P.8;
17. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.177/Kel. Cipaganti, yang didalamnya ada catatan Hak Tanggungan Nomor 08667/2016 tanggal 24-8-2016, selanjutnya diberi tanda bukti P.9;
18. Sertipikat Hak Tanggungan No.08667/2016 tanggal 24 Agustus 2016, selanjutnya diberi tanda bukti P.10;
19. salinan Putusan No.141/Pdt.Sus.PKPU/ 2020/PN.Niaga.Jkt.Pst, tanggal 05 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P.11;
20. Penilaian Properti (Hotel Golden Flower) milik PT. MANDIRI ANUGERAH JAYA UTAMA (Sekarang **PT. KAGUM GUNA USAHA MAJU**) tanggal 13 Juni 2016, selanjutnya diberi tanda bukti P.12;

Hal. 38 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti-bukti surat dimaksud berupa fotokopi dari fotokopi yang telah diberi materai secukupnya yang tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan, kecuali bukti P-11 berupa foto *print out*;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk mempertahankan dalil-dalil jawabannya di persidangan telah mengajukan bukti surat - surat yaitu sebagai berikut:

1. Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/Pdt.Sus.-PKPU/ 2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. tanggal 05 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 14/TMS/ Pen.Niaga/KPN/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. tanggal 17 November 2020, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Pasal 1 angka (4) Undang-Undang RI No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Pasal 1 angka (20) Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Pasal 1 angka (7) Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1083/Kelurahan Braga, terdaftar atas nama HENRY HUSADA, selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1375/Kelurahan Braga, terdaftar atas nama HENRY HUSADA, selanjutnya diberi tanda T-8;
9. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1777/Kelurahan Braga, terdaftar atas nama HENRY HUSADA, selanjutnya diberi tanda T-9;
10. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1449/Kelurahan Braga, terdaftar atas nama HENRY HUSADA, selanjutnya diberi tanda T-10;
11. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1092/Kelurahan Braga, terdaftar atas nama HENRY HUSADA, selanjutnya diberi tanda T-11;
12. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1776/Kelurahan Braga, terdaftar atas nama HENRY HUSADA, selanjutnya diberi tanda T-12;
13. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 93/Kelurahan Braga, terdaftar atas nama HENRY HUSADA, selanjutnya diberi tanda T-13;

Hal. 39 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75524/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021, selanjutnya diberi tanda T-14;
15. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75321/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021, selanjutnya diberi tanda T-15;
16. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75322/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021, selanjutnya diberi tanda T-16;
17. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75323/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021, selanjutnya diberi tanda T-17;
18. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75324/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021, selanjutnya diberi tanda T-18;
19. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75325/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021, selanjutnya diberi tanda T-19;
20. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 75326/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 24 September 2021, selanjutnya diberi tanda T-20;
21. Pasal 1131 KUHPperdata, selanjutnya diberi tanda T-21;
22. Pasal 21 Undang-Undang RI No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, selanjutnya diberi tanda T-22;
23. Pasal 98 Undang-Undang RI No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, selanjutnya diberi tanda T-23;
24. Pasal 100 ayat (1) Undang-Undang RI No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, selanjutnya diberi tanda T-24;
25. Pasal 100 ayat (2) Undang-Undang RI No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, selanjutnya diberi tanda T-25;
26. Pasal 101 ayat (1) Undang-Undang RI No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, selanjutnya diberi tanda T-26;

Hal. 40 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Daftar Pertelaan Sementara Harta Pailit PT. KAGUM KARYA HUSADA dan HENRY HUSADA (Dalam PAILIT) tanggal 10 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda T-27;
28. Pasal 1320 KUHPerdara, selanjutnya diberi tanda T-28;
29. Pasal 1335 KUHPerdara, selanjutnya diberi tanda T-29;
30. Pasal 1337 KUHPerdara, selanjutnya diberi tanda T-30;
31. Pasal 1338 KUHPerdara, selanjutnya diberi tanda T-31;
32. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 4666/2013, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 26 April 2013, berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 7/2013 tertanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan INDRAJANI NATAWARDAJA, S.H., PPAT di Kota Bandung, selanjutnya diberi tanda T-32;
33. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 10388/2015, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 6 Oktober 2015, berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 87/2015 tertanggal 11 September 2015 yang dibuat dihadapan MUMUH MUHSIN WIRAMIHARDJA, S.H., PPAT di Kota Bandung, selanjutnya diberi tanda T-33;
34. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 12210/2015, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 23 November 2015, berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 121/2015 tertanggal 29 Oktober 2015 yang dibuat dihadapan MUMUH MUHSIN WIRAMIHARDJA, S.H., PPAT di Kota Bandung, selanjutnya diberi tanda T-34;
35. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 10390/2015, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 6 Oktober 2015, berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 91/2015 tertanggal 11 September 2015, yang dibuat dihadapan MUMUH MUHSIN WIRAMIHARDJA, S.H., PPAT di Kota Bandung, selanjutnya diberi tanda T-35;
36. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 12211/2015, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 23 November 2015, berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 119/2015 tertanggal 29 Oktober 2015, yang dibuat dihadapan MUMUH

Hal. 41 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MUHSIN WIRAMIHARDJA, S.H., PPAT di Kota Bandung, selanjutnya diberi tanda T-36;

37. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 10393/2015, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 6 Oktober 2015, berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 89/2015 tertanggal 11 September 2015, yang dibuat dihadapan MUMUH MUHSIN WIRAMIHARDJA, S.H., PPAT di Kota Bandung, selanjutnya diberi tanda T-37;

38. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 12216/2015, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 23 November 2015, berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 117/2015 tertanggal 29 Oktober 2015, yang dibuat dihadapan MUMUH MUHSIN WIRAMIHARDJA, S.H., PPAT di Kota Bandung, selanjutnya diberi tanda T-38;

39. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 10391/2015, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 6 Oktober 2015, berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 90/2015 tertanggal 11 September 2015, yang dibuat dihadapan MUMUH MUHSIN WIRAMIHARDJA, S.H., PPAT di Kota Bandung, selanjutnya diberi tanda T-39;

40. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 12217/2015, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 23 November 2015, berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 118/2015 tertanggal 29 Oktober 2015, yang dibuat dihadapan MUMUH MUHSIN WIRAMIHARDJA, S.H., PPAT di Kota Bandung, selanjutnya diberi tanda T-40;

41. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 10392/2015, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 6 Oktober 2015, berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 88/2015 tertanggal 11 September 2015, yang dibuat dihadapan MUMUH MUHSIN WIRAMIHARDJA, S.H., PPAT di Kota Bandung, selanjutnya diberi tanda T-41;

42. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 12209/2015, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 23 November 2015, berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 120/2015 tertanggal 29 Oktober 2015, yang dibuat dihadapan MUMUH

*Hal. 42 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MUHSIN WIRAMIHARDJA, S.H., PPAT di Kota Bandung, selanjutnya diberi tanda T-42;

43. Surat Pernyataan PT. BANK ICBC INDONESIA No. 339/ICBC-SAM/XI/2021 tertanggal 08 November 2021, selanjutnya diberi tanda T-43;
44. Surat Kuasa Hukum PT. BANK ICBC INDONESIA No. 116/Ext/TR-IH-JJM/VIII/23 tertanggal 18 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda T-44;
45. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 4 Tahun 2016 Poin B Tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum Angka 4 Halaman 6 s/d. 7, selanjutnya diberi tanda T-45;
46. Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 14/Pdt.Sus-GLL/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst. Jo. Nomor 141/Pdt.Sus-PKPU/2020/ PN.Niaga.Jkt.Pst. tanggal 12 September 2022, selanjutnya diberi tanda T-46;
47. Pasal 6 Undang-Undang RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya diberi tanda T-47;
48. Gugatan Wanprestasi No. 477/Pdt.G/2021/ PN.Bdg, selanjutnya diberi tanda T-48;
49. Putusan No. 477/Pdt.G/2021/PN.Bdg. tanggal 11 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda T-49;
50. Surat Pengajuan Tagihan PT. BANK ICBC INDONESIA, tertanggal 04 November 2020, selanjutnya diberi tanda T-50;
51. Akta Personal Guarantee/Pemberian Jaminan Pribadi Nomor 167, tanggal 28 Februari 2013, yang dibuat dihadapan MELLYANI NOOR SHANDRA, S.H., Notaris di Jakarta, selanjutnya diberi tanda T-51;
52. Akta Pengubahan Pertama Akta Jaminan Perorangan Nomor 30, tanggal 15 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda T-52;
53. Surat Kuasa Hukum PT. BANK ICBC INDONESIA No. 103/Ext/HP-CN/IV/21 tertanggal 06 April 2021, selanjutnya diberi tanda T-53;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti-bukti surat dimaksud berupa fotokopi yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dengan asli, kecuali untuk bukti bertanda T-2, T-3, T-21, T-48 berupa fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan dan bukti T-4, T-5, T-6, T-28, T-29, T-30, T-31, T-45, T-47 berupa *print out*;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat menyatakan dimuka persidangan tidak mengajukan Saksi maupun Ahli dalam perkara ini;

*Hal. 43 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst*

#### Disclaimer

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





Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat maupun Tergugat telah menyampaikan Kesimpulannya masing-masing pada persidangan tanggal 05 September 2023, dan akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara perkara ini menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dan telah ikut dipertimbangkan dalam putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan lain – lain Penggugat pada pokoknya adalah meminta agar Tergugat mengeluarkan 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1083/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1375/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1777/Kelurahan Braga, SHM No.1449/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1092/Kelurahan Braga, SHM No.1776/Kelurahan Braga, SHM Nomor 93/Kelurahan Braga setempat dikenal sebagai Hotel Golden Flower yang terdaftar atas nama Henry Husada dari Daftar pertelaan Harta pailit PT. Kagum Karya Husada dan Henry Husada (Dalam pailit) tertanggal 10 Juni 2021 berdasarkan Perkara Nomor : 141/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga.Jkt.Pst, karena tanah – tanah tersebut adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat membantahnya dan mengatakan jika Daftar Pertelaan Sementara Harta Pailit PT. Kagum Karya Husada dan Henry Husada (Dalam Pailit) Tanggal 10 Juni 2021 telah dibuat sesuai dengan hukum yang berlaku karena tanah berikut bangunan Hotel Golden Flower sesuai SHM Nomor 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga adalah terdaftar atas nama/milik Debitor pailit / Henry Husada (Dalam Pailit), sehingga demi hukum Tergugat harus memasukkan asset tersebut ke dalam Daftar Pertelaan Sementara Harta Pailit PT Kagum Karya Husada dan Henry Husada (Dalam Pailit) tanggal 10 juni 2021;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan pokok permohonan perkara *a quo*, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana Penjelasan Pasal 3 ayat (1) UU Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mengatur yang dimaksud dengan “hal-hal lain” adalah antara lain *actio*

*Hal. 44 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*pauliana, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan atau perkara dimana debitor, kreditor, kurator, atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan Kurator terhadap Direksi yang menyebabkan Perseroan dinyatakan Pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya.*

Menimbang, bahwa Hukum acara yang berlaku dalam mengadili perkara yang termasuk “hal-hal lain” adalah sama dengan hukum acara perdata yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang menentukan bahwa permohonan pailit harus diajukan oleh seorang advokat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti secara cermat perkara a quo, ternyata Penggugat adalah PT. Kagum Guna Usaha Maju (Golden Flower Hotel) yang berkedudukan di Jl. Asia Afrika No. 15 - 17 Kelurahan Braga Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Nurdin Muhammad, S.H.,M.H.,CLA dan Djumyadi, S.H.,M.H, Para Advokat dari Kantor Advokat & Auditor Hukum Nurdin Muhammad, SH.,MH & Partners, beralamat di Jl. Sangkuriang No. 10 Dago, Coblong Kota Bandung 40135, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juli 2023:

Menimbang, bahwa surat Gugatan Lain-Lain aquo telah diajukan dan ditandatangani oleh Advokatnya yaitu Nurdin Muhammad, S.H.,M.H.,CLA dan Djumyadi, S.H.,M.H., dengan demikian salah satu syarat formal yang harus dipenuhi oleh Penggugat mengenai surat Gugatan Lain-Lain telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan kapasitas Penggugat dalam mengajukan Gugatan Lain-Lain aquo sebagai berikut;

## 1. Syarat Subyek:

Menimbang, bahwa berdasarkan Penjelasan Pasal 3 ayat (1) mengatur yang dimaksud dengan “hal-hal lain” adalah antara lain *actio pauliana, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan atau perkara dimana debitor, kreditor, kurator, atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan Kurator terhadap Direksi yang menyebabkan Perseroan dinyatakan Pailit karena kelalaiannya atau*

Hal. 45 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*kesalahannya, maka sebagai subyek dalam ketentuan diatas adalah : pihak ketiga, debitor, kreditor, kurator atau pengurus;*

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat sebagai pemilik obyek berupa 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1083/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1375/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1777/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1449/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1092/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1776/Kelurahan Braga, SHM Nomor 93/Kelurahan Braga setempat dikenal sebagai Hotel Golden Flower yang terdaftar atas nama Henry Husada yang dihubungkan dengan jawaban dari Tergugat ternyata bahwa Penggugat bukanlah sebagai Kreditor dalam perkara pailit Nomor 141/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga.Jkt.Pst yang sedang ditangani Tergugat selaku kurator dalam pemberesan harta Debitor Pailit;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Penggugat merupakan pihak ketiga yang melakukan perlawanan terhadap dimasukkannya berupa 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1083/Kelurahan Braga, SHM No.1375/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1777/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1449/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1092/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1776/Kelurahan Braga, SHM Nomor 93/Kelurahan Braga setempat dikenal sebagai Hotel Golden Flower yang terdaftar atas nama Henry Husada kedalam Daftar Pertelaan Sementara Harta Pailit PT Kagum Karya Husada dan Henry Husada (Dalam Pailit) tanggal 10 juni 2021 sehingga menurut Majelis Hakim, Penggugat telah memenuhi syarat subyek untuk mengajukan Gugatan Lain-Lain a quo;

## 2. Syarat Obyek;

Menimbang, bahwa penjelasan pasal 3 ayat 1 menentukan bahwa yang menjadi obyek dalam "hal-hal lain" adalah yang berkaitan dengan harta pailit;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatan Lain-Lain a quo mendalilkan bahwa obyek berupa 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1083/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1375/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1777/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1449/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1092/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1776/Kelurahan Braga, SHM Nomor 93/Kelurahan Braga setempat dikenal sebagai Hotel Golden Flower yang terdaftar atas nama Henry Husada adalah merupakan milik dari Penggugat yang telah dibeli berdasarkan pada Pengikatan Jual Beli tertanggal 02-02-2015 antara Henry Husada sebagai

*Hal. 46 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjual dengan Penggugat (PT. Kagum Guna Usaha Maju) sebagai Pembeli dan telah dibayar lunas oleh Penggugat serta objek tersebut telah diserahkan oleh Henry Husada kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 100 ayat (1) Undang-Undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Kurator dibebani keharusan untuk membuat pencatatan harta pailit paling lambat 2 (dua) hari setelah menerima putusan pengangkatannya sebagai kurator. Atas tindakan Kurator dalam pencatatan harta pailit tidak menutup kemungkinan terjadi kekeliruan, yaitu kekeliruan memasukkan harta yang sebenarnya bukan merupakan harta pailit, bukan harta milik debitor yang dinyatakan pailit. Kekeliruan yang demikian dapat merugikan pihak lain yang merupakan pemilik sesungguhnya dari harta tersebut. Oleh karena itu, siapapun yang merasa mempunyai hak terhadap suatu harta yang oleh Kurator secara keliru dicatatkan sebagai harta pailit diberikan hak untuk mengajukan gugatan lain-lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-27 yaitu Daftar Pertelaan Sementara Harta Pailit PT Kagum Karya Husada dan Henry Husada (dalam pailit) ternyata bahwa obyek yang didalilkan milik Penggugat tercantum dalam Daftar Pertelaan Sementara Harta Pailit PT Kagum Karya Husada dan Henry Husada (dalam pailit), sehingga menurut Majelis Hakim gugatan lain-lain yang diajukan oleh Penggugat telah memenuhi syarat obyek;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Lain-Lain Penggugat telah memenuhi syarat subyek dan syarat obyek maka dengan demikian Penggugat mempunyai kapasitas untuk mengajukan Gugatan Lain-Lain a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan dalam gugatan a quo sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah membuat Daftar Pertelaan Harta Pailit PT. Kagum Karya Husada dan Henry Husada (Dalam Pailit), tanggal 10 Juni 2021, Nomor 141/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga.Jkt.Pst, dimana dalam daftar tersebut dimasukan juga Harta Milik Penggugat berupa Tanah berikut bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya yang terdaftar dalam 7 (tujuh) buah Sertifikat Hak Milik (SHM) setempat yang dikenal dengan nama Golden Flower Hotel Bandung yang terdiri dari :

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1083/Kelurahan Braga yang terdaftar atas nama Henry Husada, dengan luas tanah 208 M<sup>2</sup> (dua ratus delapan meter

*Hal. 47 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- persegi) yang terletak di Jalan Asia Afrika No. 19, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
2. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1375/Kelurahan Braga yang terdaftar atas nama Henry Husada, dengan luas tanah 54 M<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Asia Afrika No. 19, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
  3. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1777/Kelurahan Braga yang terdaftar atas nama Henry Husada, dengan luas tanah 326 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan Asia Afrika No. 19, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
  4. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1449/Kelurahan Braga yang terdaftar atas nama Henry Husada, dengan luas tanah 2.182 M<sup>2</sup> (dua ribu seratus delapan puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Asia Afrika No. 19, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
  5. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1092/Kelurahan Braga yang terdaftar atas nama Henry Husada, dengan luas tanah 655 M<sup>2</sup> (enam ratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Asia Afrika No. 19, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
  6. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1776/Kelurahan Braga yang terdaftar atas nama Henry Husada, dengan luas tanah 337 M<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan Asia Afrik No.19, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
  7. Sertifikat hak Milik (SHM) No. 93/Kelurahan Braga yang terdaftar atas nama Henry Husada, dengan luas tanah 32 M<sup>2</sup> (tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Asia Afrik No.19, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;

Bahwa kepemilikan atas 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada diatasnya tersebut, didasarkan pada Pengikatan Jual Beli tertanggal 02-02-2015 antara Henry Husada sebagai Penjual dengan Penggugat (PT. Kagum Guna Usaha Maju) sebagai Pembeli dan telah dibayar lunas oleh Penggugat serta objek tersebut telah diserahkan oleh Henry Husada kepada Penggugat;

Bahwa transaksi jual beli antara Henry Husada dan Penggugat pada tanggal 02 – 02 - 2015 tersebut dilakukan jauh hari sebelum Henry Husada dinyatakan

*Hal. 48 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst*

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pailit dalam perkara Nomor 141/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst, tanggal 05 Oktober 2020;

Bahwa terjadinya Pailit PT. Kagum Karya Husada dan Henry Husada tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, karena dasar Kepailitan PT. Kagum Karya Husada dan Henry Husada adalah Perjanjian Kredit No. 4, tanggal 1 Agustus 2016 dan No. 5 tanggal 1 Agustus 2016 antara PT. Kagum Karya Husada dengan PT. BRI Agroniaga, Tbk yang tidak ada hubungannya dengan Penggugat (PT. Kagum Guna Usaha Maju) baik secara hukum maupun bisnis, oleh karena itu Penggugat sangat keberatan dikaitkannya Kepailitan PT. Kagum Karya Husada dan Henry Husada dengan Penggugat yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat;

Bahwa dengan diterbitkannya daftar Pertelaan Harta pailit PT Kagum Karya Husada dan Hendry Husada (Dalam Pailit) yang memasukkan 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM Nomor 1083/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1375/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1777/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1449/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1092/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1776/Kelurahan Braga, SHM Nomor 93/Kelurahan Braga yang terdaftar atas nama Henry Husada yang telah dijual oleh Henry Husada kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang merugikan Penggugat karena ke-7 (tujuh) bidang tanah sebagaimana tercantum dalam SHM-SHM tersebut adalah milik Penggugat yang dibeli Penggugat dari Henry Husada sedangkan Penggugat tidak dalam keadaan Pailit sehingga Penggugat menderita Kerugian Materiil maupun Kerugian Immateriil, yaitu :

**a. Kerugian Materiil berupa :**

Kehilangan hak atas tanah dan bangunan sesuai hasil appraisal dari Kantor Akuntan Publik Aditya Iskandar & Rekan No. 818/KJPP.AI/LPL-BDG/VI/16 tanggal 13 Juni 2016 sebesar Rp. 470.750.000.000,- (Empat ratus tujuh puluh miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

**b. Kerugian Immateriil berupa sudah tercemarnya nama baik Penggugat dimata rekanan bisnis dan dunia perbankan, Organisasi Perhotelan, Keluarga dan Karyawan, instansi pemerintah dan swasta, Perpajakan dan lingkungan yang mengakibatkan terganggunya usaha Penggugat yang tidak dapat dinilai dengan materi, namun demikian wajar bila Penggugat menuntut secara materi yang dapat dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000.000,- (satu triliun rupiah);**

*Hal. 49 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah menyerahkan bukti surat – surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-12 dan tidak ada menghadirkan Saksi maupun Ahli;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat tegas membantahnya dengan mengatakan dimasukkannya seluruh SHM Nomor 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga ke dalam Daftar Pertelaan Sementara Harta Pailit PT. Kagum Karya Husada dan Henry Husada (Dalam Pailit) Tanggal 10 Juni 2021 telah dibuat sesuai dengan hukum yang berlaku, oleh karena Tanah berikut Bangunan Hotel Golden Flower sesuai SHM Nomor 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga semuanya adalah atas nama / milik Debitor Pailit yaitu Henry Husada;

Bahwa alasan adanya PPJB tanggal 02 Februari 2015 yang didalilkan Penggugat sebagai bukti kepemilikan atas Tanah berikut Bangunan Hotel Golden Flower sesuai SHM Nomor 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, dan harus dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum, karena PPJB tersebut dibuat secara dibawah tangan dan tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, serta PPJB tersebut dibuat pada saat Tanah berikut Bangunan tersebut sedang dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. Bank ICBC Indonesia;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat telah menyerahkan bukti surat – surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-53 dan tidak ada menghadirkan Saksi maupun Ahli;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Penggugat dibantah oleh Tergugat maka berdasarkan pasal 163 HIR, Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan dalilnya tersebut dengan tidak mengurangi kewajiban Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa terhadap hal – hal yang dikemukakan para pihak tersebut di atas, menurut Majelis Hakim hal yang paling penting untuk dibuktikan adalah apakah benar objek sengketa berupa 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM Nomor 1083/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1375/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1777/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1449/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1092/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1776/Kelurahan Braga, SHM Nomor 93/Kelurahan Braga yang terdaftar atas nama Henry Husada sudah beralih kepemilikannya kepada Penggugat ? dan apakah proses peralihan kepemilikannya telah dilakukan secara sah menurut

*Hal. 50 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum sehingga Penggugat dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik dan sudah seharusnya mendapat perlindungan hukum?

Menimbang, bahwa terhadap hal – hal tersebut, Majeles Hakim memberi pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-11 Jo bukti T-1 berupa salinan Putusan Nomor 141/Pdt.Sus-PKPU/2020, tanggal 05 Oktober 2020, PT Kagum Karya Husada dan Henry Husada dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya dan Tergugat ditunjuk sebagai Tim Kurator PT Kagum Karya Husada dan Henry Husada (Dalam Pailit);

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 100 UU Nomor 37 tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU yang berbunyi :

*ayat (1) Kurator harus membuat pencatatan harta pailit paling lambat 2 (dua) hari setelah menerima surat putusan pengangkatannya sebagai Kurator.*

*ayat (2) Pencatatan harta pailit dapat dilakukan di bawah tangan oleh Kurator dengan persetujuan Hakim Pengawas.*

*ayat (3) Anggota panitia kreditor sementara berhak menghadiri pembuatan pencatatan tersebut;*

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat selaku Tim Kurator dalam rangka melaksanakan tugasnya untuk melakukan pemberesan atas harta PT Kagum Karya Husada dan Henry Husada (Dalam pailit) telah membuat Daftar Pertelaan Sementara Harta Pailit PT Kagum Karya Husada dan Hendry Husada (dalam Pailit) tertanggal 10 Juni 2021 sebagaimana bukti P-1 Jo bukti T-27 yang mana objek sengketa berupa 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan yang bersertifikat sebagaimana tertuang dalam SHM Nomor 1083/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1375/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1777/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1449/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1092/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1776/Kelurahan Braga, SHM Nomor 93/Kelurahan Braga atas nama Henry Husada telah termasuk dan tercantum di dalam Daftar Pertelaan Sementara Harta Pailit PT Kagum Karya Husada dan Hendry Husada (dalam Pailit) tertanggal 10 Juni 2021 tersebut;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat yang mengakui kepemilikan atas 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada diatasnya tersebut sebagai miliknya didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 02-02-2015 antara Henry Husada sebagai Penjual dengan Penggugat (PT. Kagum Guna Usaha Maju) sebagai Pembeli dan telah dibayar lunas oleh Penggugat serta objek tersebut telah diserahkan oleh Henry Husada kepada Penggugat, dimana untuk membuktikan dalilnya tersebut

*Hal. 51 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah menyerahkan bukti P-2 berupa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 02-02-2015 antara Henry Husada sebagai Penjual dengan Penggugat (PT. Kagum Guna Usaha Maju) sebagai Pembeli atas 7 bidang tanah dan bangunan yang tercantum dalam SHM No. 1083/Kelurahan Braga, SHM No. 1375/Kelurahan Braga, SHM No. 1777/Kelurahan Braga, SHM No. 1449/Kelurahan Braga, SHM No. 1092/Kelurahan Braga, SHM No. 1776/Kelurahan Braga, SHM No. 93/Kelurahan Braga (bukti P-3a, P-3b, P-3c, P-3d, P-3e, P-3f dan bukti P-3g);

Menimbang, bahwa bukti P-2 yang diserahkan oleh Penggugat hanyalah berupa fotokopi dari fotokopi yang tidak pernah diperlihatkan aslinya di depan persidangan perkara aquo dan terhadap bukti tersebut Tergugat membantah dan tidak mengakui tentang keberadaan bukti P-2 tersebut dengan mendalikan jika Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 02-02-2015 antara Henry Husada sebagai Penjual dengan Penggugat (PT. Kagum Guna Usaha Maju) sebagai Pembeli adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum serta harus dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum, karena PPJB tersebut dibuat secara dibawah tangan dan tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, serta PPJB tersebut dibuat pada saat Tanah berikut Bangunan tersebut sedang dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. BANK ICBC INDONESIA yang mana untuk mendukung dalil bantahannya tersebut Tergugat telah menyerahkan bukti T-32 sampai dengan bukti T-42 yang semuanya berupa Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) atas 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan yang tercantum dalam SHM No. 1083/Kelurahan Braga (bukti T-7), SHM Nomor 1375/Kelurahan Braga (bukti T-8), SHM Nomor 1777/Kelurahan Braga (bukti T-9), SHM Nomor 1449/Kelurahan Braga (bukti T-10), SHM Nomor 1092/Kelurahan Braga (bukti T-11), SHM Nomor 1776/Kelurahan Braga (bukti T-12), SHM Nomor 93/Kelurahan Braga (bukti T-13) serta diperkuat dengan Surat Pernyataan PT. BANK ICBC INDONESIA No. 339/ICBC-SAM/XI/2021 tertanggal 08 November 2021 yang pada pokoknya menyatakan : Tanah berikut Bangunan Hotel Golden Flower tersebut telah dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan kepada PT. Bank ICBC Indonesia terhitung dari tanggal 26 April 2013 sampai dengan saat ini, dan seluruh Sertifikat asli dari SHM Nomor 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga dikuasai oleh PT. Bank ICBC Indonesia (vide bukti T-43) dan Surat Kuasa Hukum PT. Bank ICBC Indonesia No. 116/Ext/TR-IH-JJM/VIII/23 tertanggal 18 Agustus 2023 yang menerangkan : PT. Bank ICBC

*Hal. 52 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia selaku Pemegang Hak Tanggungan menyatakan tidak pernah memberikan Persetujuan dalam bentuk apapun baik tertulis maupun tidak tertulis kepada Henry Husada selaku Pemberi Hak Tanggungan/Pemilik Tanah untuk menjual Tanah berikut Bangunan Hotel Golden Flower sesuai SHM Nomor 1083, 1375, 1777, 1449, 1092, 1776, 93/Kelurahan Braga tersebut kepada PT. Kagum Guna Usaha Maju melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 02 Februari 2015 (vide bukti T-44);

Menimbang, bahwa oleh karena bukti P-2 telah dibantah dan Penggugat tidak memiliki alat bukti lain yang dapat menguatkan/mendukung keberadaan bukti P-2 tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yang mengklaim 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan yang tercantum dalam SHM Nomor 1083/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1375/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1777/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1449/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1092/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1776/Kelurahan Braga, SHM Nomor 93/Kelurahan Braga (bukti P-3a, P-3b, P-3c, P-3d, P-3e, P-3f dan bukti P-3g) sebagai milik Penggugat yang telah dibeli dari Henry Husada berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 02-02-2015 (bukti P-2) sedangkan Tergugat telah dapat mempertahankan dalil bantahannya yang didukung bukti – bukti yang dapat ditunjukkan aslinya di depan persidangan, hal ini sejalan dengan Putusan MA RI No. 3609 K/Pdt/1985 yang menyatakan bahwa *surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti* dan Putusan MA RI No. 112 K/Pdt/1996 yang menyatakan bahwa *fotokopi surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah*.

Menimbang, bahwa dengan demikian, Penggugat tidak berhasil membuktikan dirinya sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum atas dalilnya yang mengaku sebagai pemilik atas 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan yang tercantum dalam SHM Nomor 1083/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1375/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1777/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1449/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1092/Kelurahan Braga, SHM Nomor 1776/Kelurahan Braga, SHM Nomor 93/Kelurahan Braga (bukti P-3a, P-3b, P-3c, P-3d, P-3e, P-3f dan bukti P-3g);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka terhadap surat – surat bukti lainnya menurut Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan lagi dan karenanya haruslah dikesampingkan;

Hal. 53 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka Penggugat berada pada pihak yang kalah dan haruslah dihukum membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan ketentuan pasal 3 dan Pasal 100 UU Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU serta peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.940.000,-(satu juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang perusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari Kamis, tanggal 14 Septemeber 2023 oleh kami, R Bernadette Samosir, S.H., M.H. sebagai Ketua Majelis, Bambang Sucipto, S.H., M.H., dan Dariyanto, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, 19 September 2023 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Frans Master Paulus, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Bambang Sucipto, S.H., M.H.

R. Bernadette Samosir, S.H., M.H.

Dariyanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Frans Master Paulus, S.H., M.H.

Hal. 54 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst



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

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp. 1.000.000,-
2. Biaya proses	: Rp. 500.000,-
3. Biaya panggilan	: Rp. 400.000,-
4. PNBP Panggilan	: Rp. 20.000,-
5. Redaksi	: Rp. 10.000,-
6. <u>Materai</u>	: Rp. 10.000,-

J u m l a h Rp. 1.940.000,-

(satu juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah)

Hal. 55 dari 55 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Sus-GLL/2023/PN Niaga Jkt. Pst