



**PENETAPAN**

**Nomor 248/Pdt.G/2024/PN Bks**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bekasi Kelas IA Khusus, yang mengadili perkara Perdata pada tingkat pertama, telah memberikan penetapan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**PT BERKAH LOGAM MAKMUR.**, dalam hal ini diwakili oleh Handoko Setiawan, selaku Direktur PT Berkah Logam Makmur, beralamat di Industri Raya I, Blok AF/1-2, Kelurahan Bunder, Kecamatan Cikupa, Tangerang, 15710, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mangatur Nainggolan, S.E., S.H., M.M., M.H., CPA, Tipak Jusa Nainggolan, S.H., Landoria, S.H., Yohana Maranatha, S.H., Salma Ariana Taruna, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Mangatur Nainggolan Law Firm beralamat di Gedung Arva Lt. 5, Jalan Cikini Raya, Nomor 60, Menteng, Jakarta Pusat, 10330, e-mail: renaldia2.raa@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2024, sebagai PENGGUGAT;

Lawan

**PT BANK CENTRAL ASIA, Tbk**, dalam hal ini diwakili oleh Subur Tan dan John Kosasih masing-masing selaku Direktur PT Bank BCentral Asia, Tbk., beralamat di Jalan M.H Thamrin, Nomor 1, Kb. Melati, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta – 10310, dalam hal ini memberi kuasa kepada Frans Ricard Rhenald Napitupulu dan Rekan, Para Staf Hukum Kantor Wilayah XII, beralamat di Jalan M.H Thamrin, Nomor 1, Kb. Melati, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta – 10310, email wahyu\_adi@bca.co.id berdasarkan Surat Kuasa Nomor 0566/ST//DIR/2024, tanggal 11 Juni 2024, sebagai TERGUGAT;

dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI**, bertempat tinggal di Jalan Selecta II, Nomor 24, RT 001 RW 006, Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG BEKASI**, beralamat di Komplek Lippo Cikarang Blok B4, Jalan Daha, Cibatu, Cikarang Selatan, Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada R. Ay Indriasari Sundoro dan Rekan, Kepala KPKNL Bekasi dan Kepala Seksi Hukum dan. Informasi serta Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi KPKNL K+Bekasi, beralamat di Jalan Sersan Aswan, Nomor 8D, Bekasi, email hikpknlbekasi2019@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-431/MK.6/KN.7/2024, tanggal 3 Juli 2024, sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak para pihak yang berperkara;

Telah mendengar Permohonan Cabut Perkara Nomor 248/Pdt.G/2024/PN Bks, tanggal 3 September 2024;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 8 Mei 2024, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 8 Mei 2024 dalam Register Nomor 248/Pdt.G/2024/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah menjalin hubungan bisnis yang saling menguntungkan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 29 tanggal 13 Januari 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta yang telah beberapa kali perubahan yang terakhir diubah/diperbarui/diperpanjang dengan Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 43 tanggal 25 September 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Stephanie Wilamarta, S.H.;
2. Bahwa sehubungan dengan PK Nomor 29 tanggal 13 Januari 2011, dalam Pasal 21 mengatur mengenai Yurisdiksi Hukum Perjanjian, yang berbunyi "Perjanjian Kredit dan segala akibat serta pelaksanaannya, BCA dan DEBITUR memilih tempat kediaman hukum yang tetap dan tidak berubah

Halaman 2 dari 39 Penetapan Nomor 248/Pdt.G/2024/PN Bks



di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bekasi”, maka gugatan *aquo* telah tepat diajukan melalui Pengadilan Negeri Bekasi;

3. Bahwa dengan adanya pilihan domisili hukum tersebut maka Pengadilan Negeri Bekasi berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *aquo*;

I. POSITA

A. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT

4. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah bekerjasama sebagai partner bisnis yang saling menguntungkan selama lebih dari 12 (dua belas) tahun;
5. Bahwa hubungan bisnis antara Penggugat dan Tergugat sangat menguntungkan, hal ini dibuktikan dari Perjanjian Kredit yang fasilitas kreditnya bertambah terus hingga saat Gugatan *aquo* diajukan, artinya selama 12 (dua belas) tahun Tergugat telah menikmati keuntungan bunga dan biaya lain dari Penggugat, yang Penggugat uraikan dalam 3 tahun terakhir pembayaran pokok dan bunga sebagai berikut:

Tahun	Pembayaran Pokok	Pembayaran Bunga
2018	Rp55.974.030.286,28	Rp18.822.855.123,04
2019	Rp611.819.220.325,72	Rp20.065.153.163,39
2020	Rp368.615.763.248,46	Rp15.383.203.569,96
Total yang dibayar	Rp1.036.409.013.860,46	Rp54.271.211.856,39

Berdasarkan rekapan pembayaran pokok dan bunga saja dapat disimpulkan Tergugat telah menikmati keuntungan dari Penggugat atas kelancaran kewajiban dalam pembayaran Pinjaman pokok dan bunga Penggugat, bahkan hanya dalam waktu rentang 3 (tiga) tahun untuk bunganya saja Tergugat sudah menikmati keuntungan sejumlah Rp54.271.211.856,39 belum termasuk dengan biaya lain-lain (provisi);

6. Bahwa pada tahun 2011 dalam Perjanjian Kredit yang pertama antara Penggugat dan Tergugat, Penggugat memberikan jaminan/agunan kepada Tergugat sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 29, tanggal 13 Januari 2011 berupa:
- a. Sebidang tanah kosong yang terletak di Jalan Selayar, Blok H5, Cikarang, Kawasan Industri MM2100, seluas 20.000 M<sup>2</sup> milik PT Berkah Logam Makmur;
- b. 3 Unit Mesin Reverberatory Furnance senilai Rp6.399.000.000 Milik PT Berkah Logam Makmur;
- c. 2 Unit Mesin Dust Collector senilai Rp10.000.000.000 milik PT Berkah Logam Makmur;



- d. 1 (satu) unit mesin Metal Analyzer senilai Rp1.000.000.000 milik PT Berkah Logam Makmur;
7. Bahwa kemudian Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat telah beberapa kali diubah/diperbarui/diperpanjang yang kemudian pada tahun 2019 Penggugat dan Tergugat melakukan Perubahan Perjanjian Kredit sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 118, tanggal 22 November 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta, Penggugat telah menjaminkan tanah dan bangunan berupa:

No	Jenis Kepemilikan	Atas Nama	Luas	Letak
1	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00240	PT Berkah Logam Makmur	18.090 M <sup>2</sup>	Blok H5 Kawasan Industri MM2100 (setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 21000 Jalan Selayaran Blok H5), Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
2	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00243	PT Berkah Logam Makmur	114 M <sup>2</sup>	Blok H5 Kawasan Industri MM2100 (setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 21000 Sertifikat Selayaran Blok H5), Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
3	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00269	PT Berkah Logam Makmur	458 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H5, Desa Mekarwangi,



				Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
4	Tanah Girik	PT Bekasi Fajar Industrial Easate	646 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H5, Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
5	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 05665	PT Berkah Logam Makmur	692 M <sup>2</sup>	Kawasan Industri MM 21000 Sertifikat Selayaran Blok H5, Desa. Telajung, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat
6	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00152	PT Berkah Logam Makmur	357M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H6, Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
7	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00307	PT Berkah Logam Makmur	5.191 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H6, Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten



				Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
8	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00308	PT Berkah Logam Makmur	172 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H6, Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
9	Tanah girik	PT Bekasi Fajar Industrial Estate	4722 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H6, Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
10	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 05666	PT Berkah Logam Makmur	358 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H6, Desa Telajung, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.

8. Bahwa Penggugat juga menjaminkan berupa benda bergerak yang diikatkan dengan jaminan Fidusia kepada Tergugat sebagaimana SPPK Nomor 00437/ALK-KOM/2019 tanggal 25 Februari 2020 dengan rincian jaminan sebagai berikut:

No	Nama Barang	Kepemilikan
1.	Al Melting Plant dilengkapi dengan 4 (empat) unit pot ladle	PT Berkah Logam Makmur
2.	1 (satu) unit Mesin Spectrometer	PT Berkah Logam Makmur
3.	3 (tiga) unit Furnance	PT Berkah Logam Makmur



4.	1 (satu) unit Genset	PT Berkah Logam Makmur
5.	6 (enam) unit Pot Ladle	PT Berkah Logam Makmur
6.	14 (empat) Belas Unit Jumbo Mold	PT Berkah Logam Makmur
7.	Mesin – Mesin Produksi	PT Berkah Logam Makmur

9. Bahwa selama berjalannya Perjanjian Kredit pada tahun 2011 hingga Tahun 2020, Penggugat telah menjalankan kewajiban pembayarannya dengan komitmen dan bertanggung jawab kepada Tergugat, yang mana hal tersebut membuktikan Penggugat memiliki itikad baik untuk melaksanakan kewajiban dalam hal pemenuhan prestasi dalam perjanjian kredit;
- B. TERDAPAT PENAMBAHAN JAMINAN DARI PENGGUGAT NAMUN TERGUGAT MELAKUKAN PENURUNAN FASILITAS KREDIT MILIK PENGGUGAT
10. Bahwa pada tahun 2020, Tergugat mewajibkan Penggugat untuk menambahkan jaminan/agunan sementara sebagai syarat fasilitas kredit milik Penggugat, dikarenakan pada jaminan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat masih terdapat beberapa tanah girik dengan luas 5.568 M<sup>2</sup>, dikarenakan sifat jaminan tersebut bersifat sementara, Penggugat bersedia menyerahkan Agunan – Agunan KPR milik dari Pengurus dan Keluarga Pengurus Penggugat dengan bermodalkan kepercayaan dari kerja sama bisnis yang telah terjalin antara Penggugat dan Tergugat, dengan rincian jaminan tambahan sebagai berikut:

No	Jenis Kepemilikan	Atas Nama	Luas	Letak
1	Sertifikat Hak Milik Nomor 00794	Handoko Setiawan	412 M <sup>2</sup>	Perumahan Lipo Karawaci Cluster Taman Beverly Golf, Jalan Danau Sentani, Nomor 35, Kelurahan Bencongan Indah, Kecamatan Kelapa Dua, Tangerang, Banten – 15180.
2	Sertifikat Hak Milik Nomor 00220	Rudy Setiawan	313 M <sup>2</sup>	Perumahan Lippo Karawaci, Cluster Taman Beverly Golf, Jalan Danau Mahalona,



				Nomor 22, Kelurahan Bencongan Indah, Kecamatan Kelapa Dua, Tangerang, Banten, 15180
3	Sertifikat Hak Milik 10869	Henny Rosita Halim	200 M <sup>2</sup>	Perumahan Lippo Karawaci, Cluster Taman Beverly Golf, Jalan Danau Matana, Nomor 27, Kelurahan Bencongan Indah, Kecamatan Kelapa Dua, Tangerang, Banten, 15180.
4	Sertifikat Hak Milik 00406	Evy Susanti	370 M <sup>2</sup>	Perumahan Lippo Karawaci, Cluster Taman Beverly Golf, Jalan Danau Jempang Nomor 2, Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Tangerang, Banten, 15180.
5	Sertifikat Hak Milik 00492	Sariyanti	288 M <sup>2</sup>	Perumahan Lippo Karawaci, Cluster Taman Beverly Golf, Sertifikat Danau Semayang, Nomor 5 Kelurahan Bencongan Indah Kecamatan Curug, Tangerang, Banten, 15180.
6	Sertifikat Hak Milik Nomor 00464	Herlina Susanti	288M <sup>2</sup>	Perumahan Lippo Karawaci, Cluster Taman Mediteranean, Jalan Telaga Biru, Nomor 78, Desa Bencongan,



				Kecamatan Curug, Tangerang, Banten, 15180.
7	Sertifikat Hak Milik Nomor 10910	Herlina Susanti	424 M <sup>2</sup>	Perumahan Lippo Karawaci, Cluster Taman Mediteranean, Jalan Danau mahalona, Nomor 31, Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Tangerang, Banten, 15180.
8	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01890	Henny Rosita Halim	432 M <sup>2</sup>	Dago Spring Hills, Jalan Daisy Garden, Nomor 27, Desa Mekarsaluyu, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat

(Selanjutnya disebut sebagai “Agunan KPR Sementara”);

11. Bahwa oleh karena agunan tersebut bersifat sementara maka Penggugat bersedia memberikan persetujuan untuk mengikatkan rumah KPR milik dari Pengurus dan Keluarga Pengurus Penggugat, berupa SHM 00794/Bencongan, SHM 00220/Bencongan, SHM 10869/Bencongan, SHM 00406/Bencongan Indah, SHM 00492/Bencongan, SHM 00464/Bencongan Indah, SHM 10910/Bencongan Indah, untuk diikatkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan 29/2020, tanggal 22 April 2020, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 30/2020, tanggal 22 April 2020, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 26/2020, tanggal 22 April 2020, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 32/2020, tanggal 22 April 2020, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 31/2020, tanggal 22 April 2020, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 27/2020, tanggal 22 April 2020, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2020, tanggal 22 April 2020, yang masing – masing dibuat di hadapan Notaris Nesya Chandra, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang dan SHGB Nomor 1890/Mekarsaluyu untuk diikatkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan 28/2020, tanggal 14 April 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Inneke Srihartati Notaris di



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

Kabupaten Bandung sebagai jaminan tambahan dari Penggugat keada  
Tergugat;

12. **Bahwa setelah Penggugat menyerahkan agunan KPR – KPR dimaksud, sebagai tambahan jaminan/agunan bagi fasilitas kredit Penggugat, Tergugat justru melakukan pemotongan fasilitas kredit sejumlah Rp20.000.000.000,00 dengan rincian sebagai berikut:**

No	Perjanjian Kredit	Fasilitas Kredit	Total Fasilitas Kredit
1	Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 118 (21 November 2019)	<ol style="list-style-type: none"><li>Kredit Lokal (Rekening Koran): Rp20.000.000.000,00</li><li>Time Loan Revolving: Rp40.000.000.000,00</li><li>Multi: USD 7.867.000/Rp110.000.000,00</li><li>Installment Loan: Rp20.000.000.000,00</li><li>Kredit Investasi 3: Rp9.994.842.800,00</li><li>Kredit Investasi 4: 10.400.000.000,00</li><li>Kredit Investasi 5: Rp8.300.000.000,00</li><li>Kredit Investasi 6: Rp1.200.000.000,00</li><li>Bank Garansi: Rp8.850.000.000</li></ol>	Rp228.744.842.800,00



2	Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 (25 Februari 2020)	<div>1. Kredit Lokal (Rekening Koran): Rp20.000.000.000,00</div> <div>2. Time Loan Revolving: Rp55.000.000.000,00</div> <div>3. Multi: Rp35.456.000.000,00</div> <div>4. Installment Loan 1: Rp20.000.000.000,00</div> <div>5. Installment Loan 2: Rp39.544.000.000,00</div> <div>6. Kredit Investasi 3: Rp9.994.842.800,00</div> <div>7. Kredit Investasi 4: Rp10.400.000.000,00</div> <div>8. Kredit Investasi 5: Rp8.300.000.000,00</div> <div>9. Kredit Investasi 6: Rp1.200.000.000,00</div> <div>10. Bank Garansi: Rp8.850.000,00</div>	Rp208.694.842.800,00
Selisih			Rp20.000.000.000,00

Hal mana antara kedua perjanjian kredit terdapat selisih penurunan fasilitas kredit senilai Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);

13. Bahwa pemotongan fasilitas kredit tersebut menyebabkan Penggugat mengalami gangguan *cashflow* sehingga Penggugat gagal bayar terhadap para *suppliernya*. Bahkan, Penggugat tidak dapat lagi melakukan pembelian bahan baku karena kehilangan kepercayaan dari para *suppliernya*. Akibatnya, Penggugat mengalami penurunan dalam produksi dan kerugian yang berkepanjangan;
14. Bahwa uraian di atas telah menunjukkan Penggugat telah mengalami kerugian berganda karena Penggugat telah menyerahkan Jaminan rumah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KPR - KPR sebagai jaminan atas Fasilitas Kredit milik Penggugat, namun tindakan pemotongan fasilitas kredit oleh Tergugat secara sepihak telah menyebabkan kerugian finansial terhadap Penggugat dan diperburuk dengan adanya wabah *Corona Virus Disease 2019* (COVID – 19);

**C. BAHWA TERGUGAT MELAKUKAN PEMBOHONGAN ATAU TIPU DAYA KEPADA PENGGUGAT**

15. Bahwa sebelumnya Tergugat menerangkan kepada Penggugat bahwa jaminan – jaminan berupa rumah – rumah KPR milik dari Pengurus dan Keluarga Pengurus Penggugat, hanya bersifat sementara sampai dengan Tanah girik yang terletak di Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H5, Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat dan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H6, Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat terbit alas haknya;

16. Bahwa pada tanggal 21 Juli 2020 telah terbit alas hak dari Blok H5 Mekarwangi dan Blok H6 Mekarwangi berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00466 atas nama PT Berkah Logam Makmur dengan luas 646 M<sup>2</sup> (“SHGB 00466/Mekarwangi”) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00467 dengan luas 4.922M<sup>2</sup> atas nama PT Berkah Logam Makmur (“SHGB 00467/Mekarwangi”);

17. Bahwa atas terbitnya alas hak sebagaimana disebutkan point 16, Penggugat dengan itikad baik mengikatkan SHGB 00466/Mekarwangi dan SHGB 00467/Mekarwangi sebagai agunan kepada Tergugat dengan tujuan Agunan KPR sementara dilepaskan dari Jaminan atas Fasilitas Kredit milik Penggugat. Namun, hal itu tidak dilaksanakan oleh Tergugat dan Tergugat tidak kunjung melepaskan agunan berupa rumah – rumah KPR milik Pengurus dan Keluarga Pengurus dari Jaminan Fasilitas Kredit milik Penggugat;

sehingga Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa pengelabuan dan atau setidak – tidaknya telah melakukan tipu daya sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHPdata kepada Penggugat. sehingga Penggugat terbebani atas terikatnya Agunan KPR Sementara kepada Pemilik KPR dimaksud yang menimbulkan konflik internal Penggugat;

**D. PENGGUGAT MENGALAMI KETIDAKSTABILAN CASHFLOW AKIBAT TERGUGAT MELAKUKAN PEMOTONGAN FASILITAS KREDIT DITENGAH BENCANA NON-ALAM COVID 19**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa pada tahun 2020 sebagaimana Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nasional Non Alam penyebaran Corona Virus Disease 2019 (COVID - 19), Indonesia sedang dilanda COVID - 19, yang berdampak buruk pada berbagai sektor ekonomi, yang salah satunya sektor bisnis utama Penggugat yang merupakan sektor usaha bidang aluminium ingot yang menjadi supplier bahan baku Industri ke Otomotif;
19. Bahwa pada tahun 2020 dalam kondisi Indonesia yang sedang mengalami dampak COVID-19, sektor bisnis dibidang otomotif mengalami penurunan, hal ini berdampak pada usaha dari Penggugat yang turut mengalami penurunan;
20. Bahwa berdasarkan data Gabungan Industri Kendaraan Bermotor Indonesia (Gaikindo) dalam artikel berjudul "*Babak Belur Industri Otomotif Dihantam Pandemi Corona*" pada Katadata.co.id, total penjualan mobil sepanjang Januari - Maret 2020 hanya 236.825 unit, turun 6,9% atau lebih dari 17 ribu unit dari capaian pada tahun 2019;
21. Bahwa dengan turunnya pasar industri otomotif di Indonesia, Penggugat sebagai supplier bahan baku aluminium ingot ke industri otomotif, Penggugat mengalami kerugian yang sangat kronis karena menurunnya permintaan produksi;
22. Bahwa Penggugat juga mengalami pemotongan kredit sebanyak Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) ditengah wabah COVID-19, yang mengakibatkan Aliran Dana/Cash Flow milik Penggugat tidak stabil;
23. Bahwa keterlambatan pembayaran atau status kredit macet (*Bi-Checking Collect 5*) dari Penggugat memiliki kausalitas kumulatif atas keadaan *Force Majeur* bencana Nasional Non Alam Pandemi COVID-19 dan tindakan Tergugat yang melakukan pemotongan fasilitas kredit milik Penggugat sejumlah Rp20.000.000.000 (dua puluh miliar rupiah), dimana dalam hal pemotongan fasilitas kredit ini dilakukan oleh Tergugat dalam kondisi terpaksa atau tanpa ada penjelasan terlebih dahulu kepada Penggugat;
24. Bahwa berdasarkan uraian diatas telah nyata perbuatan Tergugat yang melakukan pemotongan fasilitas kredit milik Penggugat secara sepihak ditengah bencana non alam covid-19 mengakibatkan Penggugat kesulitan dalam melakukan pelunasan kewajibanya kepada Tergugat pada periode tahun 2020 – 2021. namun, justru Tergugat pada tanggal 28 Februari 2021, menyatakan Penggugat kredit macet (*bi checking collect 5*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

E. PENGUGAT TELAH MELAKUKAN PEMBAYARAN KEWAJIBANYA KEPADA TERGUGAT SEHINGGA PENGUGAT TIDAK LAYAK DINYATAKAN DEBITUR YANG MACET (*BI-Checking Collect 5*)

25. Bahwa pada tahun 2018, 2019 dan 2020 Penggugat telah melakukan pembayaran pokok dan bunga kepada Tergugat, dengan rincian sebagai berikut:

Tahun	Pembayaran Pokok	Pembayaran Bunga
2018	Rp55.974.030.286,28	Rp18.822.855.123,04
2019	Rp611.819.220.325,72	Rp20.065.153.163,39
2020	Rp368.615.763.248,46	Rp15.383.203.569,96
Total yang dibayar	Rp1.036.409.013.860,46	Rp54.271.211.856,39

26. Bahwa pada akhir tahun 2020, Penggugat mengalami ketidakstabilan *cashflow* sebagai akibat adanya pemotongan fasilitas kredit oleh Tergugat ditengah *COVID-19*.

Hal mana kondisi tersebut mengakibatkan Penggugat menderita keterpurukan finansial namun Tergugat yang seharusnya memberikan solusi kepada Penggugat sebagaimana *tagline*-nya "*Senantiasa di sisi anda*" justru menambah penderitaan Penggugat dengan mensyaratkan Penggugat untuk melakukan pembayaran melalui penjualan salah satu aset Penggugat dengan janji bahwa setelah Penggugat melakukan Pembayaran melalui penjualan aset maka Tergugat akan mencabut status kredit macet (*Bi Checking Collect 5*) Penggugat;

27. Bahwa pada tengah tahun 2021, demi melepaskan status Penggugat dari kredit macet (*Bi Checking Collect 5*), Penggugat terpaksa melakukan penjualan aset H6 dibawah tangan sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

No mor	Nama	Kepemilikan	Luas	Alamat
1	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00152	PT Berkah Logam Makmur	357 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H6, Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.



2	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00307	PT Berkah Logam Makmur	5.191 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H6, Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
3	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00308	PT Berkah Logam Makmur	172 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H6, Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
4	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00467	PT Berkah Logam Makmur	4922 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H6, Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
5	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5666	PT Berkah Logam Makmur	358 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H6, Desa Telajung, Kecamatan Cikarang Barat,



				Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
--	--	--	--	---

Untuk selanjutnya disebut sebagai “Aset H6”;

28. Bahwa pada tanggal 10 Oktober 2021, atas seluruh Aset H6 telah laku terjual seharga Rp35.000.000.000,00 (tiga puluh lima miliar rupiah) hal mana seluruh hasil penjualan tersebut telah diberikan kepada Tergugat untuk mengurangi sisa *Outstanding* dari Penggugat;

Hal ini menjelaskan bahwa Penggugat, tetap berupaya melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat sebagaimana Syarat yang diberikan Tergugat kepada Penggugat untuk melepaskan Status Penggugat dari kredit macet (*Bi-Checking Collect 5*) namun itikad baik tersebut tidak dipandang Tergugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat terhadap kewajibannya, hal ini sangat berseberangan dengan ketentuan “Pasal 1244 KUHPdata, menyatakan bahwa dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajiban perikatannya dengan baik maka ia bisa membebaskan diri dari tanggung jawab kerugian, kalau ia berhasil membuktikan bahwa munculnya peristiwa yang menghalangi prestasi sehingga debitur tidak dapat memenuhi kewajiban perikatannya dengan baik atas bagaimana mestinya, tidak dapat diduga sebelumnya dan ia pun tidak punya andil dalam munculnya peristiwa halangan itu;

Dimana Ketentuan Pasal tersebut telah di abaikan oleh Tergugat yang tidak memperhatikan situasi di Negara Indonesia maupun seluruh dunia yaitu *Covid 19*, yang mana bencana non alam tersebut sangat berdampak terhadap perekonomian Penggugat; Hal tersebut suatu tindakan yang melawan hukum sebagaimana unsur Pasal 1365 KUHPdata;

29. Bahwa penjualan Aset H6 dilakukan ditengah kondisi *Pandemic COVID-19* sehingga Penggugat mau tidak mau dan dengan terpaksa harus merelakan harga jual Aset H6 dengan nilai yang lebih rendah dari harga pasar demi melepaskan status Penggugat dari kredit macet (*Bi Checking Collect 5*);
30. Bahwa tindakan Penggugat yang rela menjual Aset H6 dibawah tangan dengan harga yang jauh dari nilai pasar yaitu hanya senilai Rp35.000.000.000,00 demi Penggugat dapat melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat, membuktikan keseriusan Penggugat untuk dapat melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat;
31. Bahwa selain pembayaran cicilan Fasilitas Kredit sejumlah Rp35.000.000.000,00 (tiga puluh lima miliar rupiah), Penggugat melalui



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat tanggal 3 November 2021 yang di tujuan kepada Tergugat, yang pada pokoknya menyampaikan berikut:

- Bahwa Penggugat masih melaksanakan kewajibanya kepada Tergugat, sebagai berikut:

- Tanggal 4 Agustus 2021, terdapat pembayaran bunga yang dilakukan oleh Penggugat sejumlah Rp103.748.975 kepada Tergugat;
- Tanggal 3 November 2021, terdapat pembayaran untuk memotong hutang pokok Penggugat sebesar 84.025.425 kepada Tergugat;

- Bahwa Penggugat hingga akhir tahun 2021 masih melaksanakan kewajibanya kepada Tergugat, namun status kredit macet (BI *Checking Collect* 5) tidak kunjung dicabut oleh Tergugat. Hal ini membuktikan Tergugat telah mengabaikan itikad baik dari Penggugat;

32. Bahwa Tergugat tidak memenuhi komitmennya kepada Penggugat untuk mencabut status *BI – Checking collect 5* (Macet), padahal Penggugat telah melaksanakan kewajibanya kepada Tergugat sejumlah Rp35.000.000.000,00 (tiga puluh lima miliar rupiah), sehingga demi hukum Penggugat tidak layak untuk dikatakan sebagai Debitur Kredit Macet/*BI – Checking Collect 5* (Macet);

F. TERGUGAT MELAKUKAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI TURUT TERGUGAT SECARA PREMATURE DAN BERTENTANGAN DENGAN PASAL 6 UNDANG – UNDAN Nomor 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN.

33. Bahwa Tergugat tidak memperhatikan pembayaran cicilan fasilitas kredit yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat, hal mana seharusnya Penggugat telah melaksanakan kewajibanya kepada Tergugat, namun Tergugat tetap melakukan lelang eksekusi terhadap aset – aset milik Penggugat;

34. Bahwa Tergugat melakukan eksekusi hak tanggungan melalui Turut Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali penjualan terhadap:

No	Jenis Kepemilikan	Atas Nama	Luas	Letak
1	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 240	PT Berkah Logam Makmur	18.090 M <sup>2</sup>	Blok H5 Kawasan Industri MM2100 (setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 21000 Sertifikat Selayaran



				Blok H5), Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
2	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 243	PT Berkah Logam Makmur	114 M <sup>2</sup>	Blok H5 Kawasan Industri MM2100 (setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 21000 Sertifikat Selayaran Blok H5), Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
3	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 269	PT Berkah Logam Makmur	458 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H5, Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
4	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00466	PT Berkah Logam Makmur	646 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H5, Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
5	Sertifikat Hak Guna	PT	692 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal



Bangunan 5665	Nomor	Berkah Logam Makmur	dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H5, Desa Telajung, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
------------------	-------	---------------------------	--

Selanjutnya disebut sebagai “Objek Lelang”;

35. Bahwa oleh karena Penggugat dinyatakan Debitur Kredit Macet/BI – *Checking Collect 5* (Macet), maka Tergugat melakukan eksekusi lelang objek hak tanggungan atas aset milik Penggugat, dengan rincian penjualan lelang sebagai berikut:

Tahapan	Harga Limit	Tanggal Pelaksanaan	Hasil
Lelang I	Rp83.759.400.000,00	4 November 2021	TAP
Lelang II	Rp67.007.500.000,00	2 Desember 2021	TAP
Lelang III	Rp67.007.500.000,00	22 Desember 2021	Dibeli oleh pemohon lelang/penjual;

36. Bahwa berdasarkan *Penetapan Kualitas Kredit Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40 Tahun 2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum* menjelaskan bahwa Kategori Macet dapat dikatakan apabila Terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari yang telah dilakukan oleh Debitur;
37. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut jika dikaitkan dengan perkara *a quo*, maka dapat dibuktikan Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat dengan rincian sebagai berikut:
- Tanggal 4 Agustus 2021, pembayaran bunga sejumlah Rp103.748.975,00 (seratus tiga juta tujuh ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh lima rupiah) kepada Tergugat;
  - Tanggal 10 Oktober 2021, Penggugat melakukan pembayaran Rp35.000.000.000,00 (tiga puluh lima miliar rupiah) untuk membayar pokok hutang kepada Tergugat;
  - Tanggal 3 November 2021, pembayaran untuk memotong hutang pokok Penggugat sejumlah Rp84.025.425,00 (delapan puluh empat juta dua puluh lima ribu empat ratus dua puluh lima rupiah) kepada Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat melakukan pembayaran terakhir kepada Tergugat pada tanggal 3 November 2021, namun sebelum jangka waktu 180 (hari) Tergugat secara sewenang-wenang memohonkan lelang eksekusi objek hak tanggungan kepada Turut Tergugat II atas aset milik Penggugat yang terlaksana pada tanggal 4 November 2021;

38. Bahwa mengacu kepada *Penetapan Kualitas Kredit Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40 Tahun 2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum* maka Tergugat seharusnya belum dapat mengajukan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan kepada Turut Tergugat II atas aset milik Penggugat pada tanggal 4 November 2021;

Dengan demikian dapat dibuktikan Penggugat tidak dapat dinyatakan sebagai Debitur yang *Macet/BI Cheking Collect 5*, sehingga Penggugat tidak dapat dinyatakan *wanprestasi*;

39. Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, atas tindakan yang tetap menetapkan penggugat sebagai debitur macet/ *bi – checking collect 5 setelah Tergugat menerima pembayaran dari Penggugat* sebelum pada waktu yang ditentukan sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40 tahun 2019 tentang penilaian kualitas aset bank;

40. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II telah bertentangan dengan Pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (“UU HT”)

*“Apabila Debitur 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”;*

Bahwa berdasarkan Lampiran POJK Nomor 40 Tahun 2019 Penggugat tidak layak dinyatakan sebagai debitur yang macet, sehingga Tergugat tidak dapat melakukan pelaksanaan LOHT yang didasarkan pada Pasal 6 UU HT, karena Penggugat tidak cidera janji

41. Bahwa oleh karena Penggugat tidak cidera janji sehingga pelaksanaan Lelang Tanggal 22 Desember 2021 terhadap Objek Lelang yang dimohonkan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II adalah premature dan bertentangan dengan Pasal 6 UU HT, sehingga LOHT tanggal 22 Desember 2021 harus dinyatakan Batal Demi Hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum tetap dan seluruh akibat hukumnya batal demi hukum (*Null and Void*);

#### 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)



- G. TERGUGAT MELAKUKAN BALIK NAMA TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN MILIK PENGUGAT KEPADA PIHAK LAIN MELALUI TURUT TERGUGAT I TANPA SEIZIN PENGUGAT PADA SAAT PROSES PERDAMAIAN
42. Bahwa pada tanggal 22 Desember 2023, Penggugat bersama dengan Tergugat telah mengadakan pertemuan di Menara BCA untuk membahas mengenai Skema Perdamaian penyelesaian Kredit milik Penggugat;
43. Bahwa pada pertemuan dimaksud Tergugat memberikan waktu kepada Penggugat untuk dapat membuat dan menyampaikan Skema Perdamaian pada Proposal Perdamaian dan Penggugat dengan Tergugat sepakat akan melakukan pertemuan kembali pada awal bulan Januari 2024 untuk membahas Proposal Perdamaian dari Penggugat;
44. Bahwa pada awal bulan Januari hingga Februari 2024 Penggugat telah berulang kali menghubungi Tergugat untuk menindaklanjuti pembahasan Proposal Perdamaian dari Penggugat, namun Tergugat berulang kali mengabaikan rencana pertemuan tersebut, sehingga pada tanggal 27 Februari 2024 Penggugat mengirimkan surat Nomor MNL/M/062/BCA/II/2024 Perihal: Permohonan Konfirmasi, yang pada pokoknya meminta Konfirmasi dari Tergugat mengenai pembahasan proposal perdamaian Penggugat;
45. Bahwa pada saat Proses Negosiasi, Tergugat pada tanggal 19 Februari 2024 secara sepihak telah menjual Pabrik milik Penggugat yang berada di Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H5, Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat dan melakukan balik nama kepada pihak lain melalui Turut Tergugat I tanpa persetujuan dari Penggugat;
- Sehingga dengan fakta tersebut telah cukup membuktikan bahwa tergugat selaku perbankan telah melakukan perbuatan yang melanggar asas kepercayaan/fiduciary principle dengan menjual pabrik milik penggugat di tengah proses negosiasi sedang berlangsung;
- I. KEPENTINGAN PENGUGAT MELIBATUPATEN BEKASI SEBAGAI TURUT TERGUGAT I
46. Bahwa Turut Tergugat I merupakan instansi Pemerintah yang bertanggungjawab atas segala pengurusan administrasi pertanahan dalam wilayah Kabupaten Bekasi yang mana termasuk;
47. Bahwa dalam perkara *aquo* terdapat Sengketa mengenai SHGB Nomor 00240/Mekarwangi, SHGB Nomor 00242/Mekarwangi, SHGB Nomor



00269/Mekarwangi, SHGB Nomor 00466/Mekarwangi dan SHGB Nomor 05665/Telajung, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi *in Casu Turut Tergugat I* wajib melakukan pencatatan blokir atas tanah yang dimaksud sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita ("Permen Agraria 3/2017"), yang berbunyi:

**"Pasal 3**

(1) *Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan."*

48. Bahwa dengan demikian, segala perbuatan hukum yang ada atau nantinya akan ada berkaitan dengan SHGB Nomor 00240/Mekarwangi, SHGB Nomor 00242/Mekarwangi, SHGB Nomor 00269/Mekarwangi, SHGB Nomor 00466/Mekarwangi dan SHGB Nomor 05665/Telajung wajib dibatalkan dan/atau seminimal-minimalnya melakukan penangguhan sampai dengan gugatan *aquo* mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap;

**II. KEPENTINGAN PENGUGAT MELIBATKAN KPKNL BEKASI SEBAGAI TURUT TERGUGAT II**

49. Bahwa Turut Tergugat II merupakan Badan Pemerintahan yang bertanggung jawab atas segala pengurusan Lelang Eksekusi dalam wilayah Bekasi;

50. Bahwa Tergugat telah melakukan eksekusi hak tanggungan melalui Turut Tergugat secara Premature dan Bertentangan dengan Hukum. Turut Tergugat II telah mengabulkan Permohonan lelang Tergugat melakukan 3 (tiga) kali penjualan terhadap:

No	Jenis Kepemilikan	Atas Nama	Luas	Letak
1	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 240	PT Berkah Logam Makmur	18.090 M <sup>2</sup>	Blok H5 Kawasan Industri MM2100 (setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 21000 Sertifikat Selayaran Blok H5), Desa Mekarwangi,



				Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
2	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 243	PT Berkah Logam Makmur	114 M <sup>2</sup>	Blok H5 Kawasan Industri MM2100 (setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 21000 Sertifikat Selayaran Blok H5), Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
3	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 269	PT Berkah Logam Makmur	458 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H5, Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
4	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00466	PT Berkah Logam Makmur	646 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H5, Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
5	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5665	PT Berkah Logam	692 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100



		Makmur		Sertifikat Selayar Blok H5, Desa Telajung, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
--	--	--------	--	---

Dengan rincian penjualan lelang sebagai berikut:

Tahapan	Harga Limit	Tanggal Pelaksanaan	Hasil
Lelang I	Rp83.759.400.000,00	4 November 2021	TAP
Lelang II	Rp67.007.500.000,00	2 Desember 2021	TAP
Lelang III	Rp67.007.500.000,00	22 Desember 2021	Dibeli oleh pemohon lelang/penjual

51. Bahwa atas pelaksanaan lelang tersebut pada tanggal 13 Januari 2022 Penggugat telah mengajukan gugatan Perbuatan Melanggar Hukum kepada KPKNL Bekasi *in Casu Turut Tergugat II* melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan petitium untuk “Menyatakan Batal Pelaksanaan lelang pada tanggal 22 Desember 2021 yang dilakukan oleh KPKNL Bekasi terhadap Objek Lelang yang dimohonkan oleh Tergugat”;
52. Bahwa pada tanggal 21 Juni 2022 Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengabulkan gugatan Penggugat sebagaimana Putusan Nomor 6/G/TF/PTUN.BDG/2022 yang pada pokoknya:  
“Menyatakan batal Tindakan Tergugat I atas Penyelenggaraan Lelang terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 240 dengan Luas 18.090 M<sup>2</sup> atas nama PT Berkah Logam Makmur, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 243 dengan luas 114 M<sup>2</sup> atas nama PT Berkah Logam Makmur, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 269 dengan luas 458 M<sup>2</sup> atas nama PT Berkah Logam Makmur, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00466 dengan luas 646 M<sup>2</sup> atas nama PT Berkah Logam Makmur, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5665 dengan luas 692 M<sup>2</sup> atas nama PT Berkah Logam”;
53. Bahwa Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 6/G/TF/PTUN.BDG/2022 hal 124 telah mempertimbangkan, sebagai berikut:  
“Menimbang, bahwa berdasarkan hal di atas Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat terbukti telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik yaitu Asas fair play (permainan yang layak) yang menghendaki



Badan/Pejabat Tata Usaha Negara memperhatikan kepentingan pihak lain yang terkait dalam penerbitan keputusan tata usaha negara, juga menghalang-halangi kesempatan seseorang yang berkepentingan untuk memperoleh suatu keputusan/tindakan yang menguntungkan baginya”;

Sehingga telah layak dan berdasar hukum Pelaksanaan lelang pada tanggal 22 Desember 2021 yang dilakukan oleh KPKNL Bekasi terhadap Objek Lelang yang dimohonkan oleh Tergugat layak untuk dibatalkan;

54. Bahwa pada tanggal 2 Desember 2022 Putusan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sebagaimana Putusan Nomor 228/B/TF/2022/PTTUN.JKT yang pada amar nya menyatakan “Menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung 6/G/TF/2022/PTUN Bdg tanggal 21 Juni 2022 yang dimohonkan banding; Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang – Undang Nomor 09 Tahun 1986 tentang perubahan atas Undang – Undang Nomor 05 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada pokoknya menyebutkan Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara;

Bahwa pada sengketa dimaksud adalah sengketa antara Penggugat selaku Badan Hukum Perdata dengan KPKNL Bekasi selaku Badan TUN, hal mana hingga 14 (Empat Belas) hari sejak putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta diputuskan, KPKNL Bekasi tidak mengajukan upaya hukum apapun sehingga demi hukum KPKNL Bekasi harus melaksanakan isi Putusan dimaksud, sehingga lelang terhadap objek blokir tanggal 22 Desember 2021 demi hukum telah batal dan objek blokir tersebut seharusnya dikembalikan kepada Penggugat;

maka dengan demikian Turut Tergugat II berkepentingan untuk ditarik sebagai pihak yang melakukan lelang premature yang bertentangan dengan hukum;

### III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM

55. Bahwa dalam menguraikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat menggunakan 3 (tiga) alas hukum yang dijadikan dasar dalam membedah perbuatan dari Tergugat, yakni:



- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdatta");
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40 Tahun 2019;
- Doktrin Hukum *Keseimbangan Berkontrak*;
- Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
- Undang – Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang  
– Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan;

56. Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, sebagai berikut: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;"*
57. Bahwa sejak Putusan Hoge Raad 1919 Arrest 31 Januari 1919, berlaku Yurisprudensi mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang telah diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata dan Masih berlaku hingga saat ini, dimana Pebuatan melawan Hukum merupakan Perbuatan yang tidak hanya melanggar undang-undang negara, tetapi juga termasuk pada asas kepatutan dan perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum atau bertentangan dengan kewajiban hukum, si pembuat atau bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;
58. Bahwa adapun perbuatan melawan hukum Tergugat dalam arti luas telah terpenuhi dengan uraian sebagai berikut:

a. Perbuatan Melawan Hukum



- Bahwa tindakan Tergugat yang melakukan pemotongan fasilitas kredit milik Penggugat sejumlah Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah), yang mengakibatkan terganggunya *Cash Flow* milik Penggugat, telah bertentangan dengan Asas Keseimbangan Berkontrak;
- Bahwa tindakan Tergugat yang menetapkan status Penggugat berupa Debitur yang memiliki Kredit Macet (*Bi-Checking Collect 5*) telah bertentangan dengan Lampiran Penetapan Kualitas Kredit Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40 Tahun 2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum;
- Tergugat telah melakukan Pembohongan atau tipu daya kepada Penggugat, yang dengan tidak melepaskan, SHM 00794/Bencongan, SHM 00220/Bencongan, SHM 10869/Bencongan, SHM 00406/Bencongan Indah, SHM 00492/Bencongan, SHM 00464/Bencongan Indah, dari Pengikatan Hak Tanggungan, padahal keseluruhan SHM tersebut adalah jaminan sementara yang disepakati bersama, mengingat tanggal 21 Juli 2020 telah terbit alas hak dari Blok H5 Cikarang dan Blok H6 Cikarang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00466 atas nama PT Berkah Logam Makmur dengan luas 646M<sup>2</sup> ("SHGB 00466/Mekarwangi") dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00467 dengan luas 4.922M<sup>2</sup> atas nama PT Berkah Logam Makmur ("SHGB 00467/Mekarwangi"); dan SHGB tersebut sudah di serahkan kepada Tergugat;
- Bahwa Tergugat Melakukan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Turut Tergugat Secara Premature Dan Bertentangan Dengan Hukum, karena Penggugat tidak cidera janji sehingga pelaksanaan Lelang Tanggal 22 Desember 2021 terhadap Objek Lelang yang dimohonkan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II adalah premature dan bertentangan dengan Pasal 6 UU HT, sehingga LOHT tanggal 22 Desember 2021 harus dinyatakan Batal Demi Hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum tetap dan seluruh akibat hukumnya batal demi hukum (*Null and Void*);



- Tergugat selaku perbankan telah melakukan perbuatan yang melanggar asas kepercayaan/fiduciary principle dengan menjual pabrik milik Penggugat di tengah proses negosiasi sedang berlangsung;

b. Adanya Kerugian

- Bahwa tindakan Tergugat yang melanggar keseimbangan berkontrak yaitu melakukan pemotongan fasilitas kredit milik Penggugat sejumlah Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah), dimana pemotongan nilai kredit tersebut mengakibatkan terganggunya *Cash Flow* milik Penggugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian sejumlah Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);
- Bahwa tindakan Tergugat yang menetapkan status Penggugat menjadi Debitur memiliki Kredit Macet (*Bi-Checking Collect 5*) bertentangan dengan Lampiran Penetapan Kualitas Kredit Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40 Tahun 2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian, hal mana pada kenyataannya Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat agar terhindar dari oleh *Bi-Checking Collect 5*, atas tindakan tersebut Penggugat mengalami kerugian sejumlah Rp35.000.000.000,00 (tiga puluh lima miliar rupiah);
- Bahwa perbuatan Tergugat yang mengajukan Eksekusi Hak Tanggungan melalui Turut Tergugat Secara Premature Dan Bertentangan Dengan Hukum, karena Penggugat tidak cidera janji sehingga pelaksanaan Lelang Tanggal 22 Desember 2021 terhadap Objek Lelang yang dimohonkan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II adalah premature dan bertentangan dengan Pasal 6 UU HT, mengakibatkan kerugian bagi Penggugat sejumlah Rp67.007.500.000 (*“enam puluh tujuh miliar tujuh juta lima ratus ribu rupiah”*);



- Sehingga total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat akibat dari rangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sejumlah Rp122.007.500.000,00 (seratus dua puluh dua miliar tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

59. Bahwa akibat Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan diatas, Penggugat menderita kerugian *immateril* berupa kehilangan kepercayaan dari rekan – rekan bisnisnya, kehilangan bisnis dan seluruh potensi bisnisnya, yang ditaksir sejumlah Rp100.000.000.000 (seratus miliar rupiah);

60. Bahwa akibat Tergugat telah melakukan Pembohongan atau tipu daya kepada Penggugat, yang dengan tidak melepaskan, SHM 00794/Bencongan, SHM 00220/Bencongan, SHM 10869/Bencongan, SHM 00406/Bencongan Indah, SHM 00492/Bencongan, SHM 00464/Bencongan Indah, dari Pengikatan Hak Tanggungan, padahal keseluruhan SHM tersebut adalah jaminan sementara yang disepakati bersama, mengingat tanggal 21 Juli 2020 telah terbit SHGB 00466/Mekarwangi SHGB 00467/Mekarwangi dan SHGB tersebut sudah di serahkan kepada Tergugat, mengakibatkan Tergugat menderita imateriil berupa konflik internal pengurus dan Keluarga Pengurus Penggugat sehingga menyebabkan terganggunya jalanya bisnis Penggugat, yang ditaksir Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);

61. Bahwa nilai kerugian yang derita Penggugat atas perbuatan Tergugat adalah sebagai berikut:

- a. Kerugian Materiil 122.007.500.000,00 (seratus dua puluh dua miliar tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- b. Kerugian immateril senilai Rp150.000.000.000 (seratus lima puluh miliar rupiah);

Sehingga total kerugian materiil dan immateril yang derita Penggugat adalah senilai Rp272.007.500.000,00 (dua ratus tujuh puluh dua miliar tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

62. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat telah terbukti dan berdasar Hukum untuk dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan Kerugian bagi Penggugat, sesuai dengan Pasal 1365



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHPerdata, sehingga kami memohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar mengabulkan gugatan dari Penggugat;

#### IV. SITA PENYESUAIAN (*VERGELIJKENDE BESLAG*) DAN TUNTUTAN LAIN

63. Bahwa guna menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia dan hampa, maka Penggugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim pemeriksa Perkara *Aquo* untuk berkenan meletakkan sita Penyesuaian terhadap

64. Bahwa Sita Penyesuaian dijelaskan lebih lanjut dalam doktrin Hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan Edisi ke-II, yang berbunyi:

*"Jangkauan Prinsip Sita Penyesuaian, tidak hanya terbatas pada larangan menyita barang yang disita pada waktu yang bersamaan atas permintaan pihak ketiga, tetapi meliputi juga terhadap barang agunan atau terhadap barang yang dijadikan jaminan Utang;"*

65. Bahwa sebagai contoh penggunaan Sita Penyesuaian dapat merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1829K/Pdt/1992, tanggal 2 Juni 1994, yang mana dalam kasus tersebut pengadilan telah meletakkan *Conservatoir Beslag* diatas barang agunan Kredit, terhadap tindakan tersebut dibatalkan pada tingkat kasasi Mahkamah Agung dengan pertimbangan, Bahwa praktik peradilan telah lama menerapkan asas *vergelijkende beslag*, yang diatur Pasal 463 Rv, sebagai ketentuan tata tertib beracara;

66. Bahwa oleh karena terdapat Sengketa Pertanahan terhadap SHGB Nomor 00240/Mekarwangi, SHGB Nomor 00242/Mekarwangi, SHGB Nomor 00269/Mekarwangi, SHGB Nomor 00466/Mekarwangi dan SHGB Nomor 05665/Telajung (selanjutnya disebut sebagai "*objek agunan*"), maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Perkara *aquo* untuk memerintahkan Turut Tergugat I melakukan pencatatan blokir atas objek agunan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita ("**Permen Agraria 3/2017**"), yang berbunyi:

*"Pasal 3*

*(2) Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan;"*



67. Bahwa dengan demikian, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Perkara *aquo*, untuk menetapkan segala perbuatan hukum yang ada atau nantinya akan ada berkaitan dengan objek agunan wajib dibatalkan dan/atau seminimal-minimalnya melakukan penangguhan sampai dengan gugatan *aquo* mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap;
68. Bahwa Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Perkara *aquo* untuk menyatakan Penggugat tidak wanprestasi, hingga terdapat putusan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Bekasi;
69. Mengingat gugatan Penggugat sekarang ini cukup beralasan secara hukum, maka adalah wajar jika putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu (putusan serta merta) walaupun ada upaya *verzet*, banding atau kasasi dari pihak Tergugat;
- Pasal 180 ayat (1) *H.I.R* (kutipan):
- "Ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuatan hukum pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan;"*
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 3 Tahun 2000 (kutipan):
- "4. Selanjutnya, Mahkamah Agung memberi petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:*
- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang undang tidak mempunyai kekuatan bukti;*
  - b. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
  - c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau, atau Penyewa yang beritikad baik;*



- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah mengenai putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV.;
- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- g. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht."

V. PETITUM

Berdasarkan penjelasan dan dasar hukum yang telah kami uraikan di atas, maka mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara pada tingkat ini, agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN

- 1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2. Meletakkan Sita Penyesuaian atas:

No	Jenis Kepemilikan	Atas Nama	Luas	Letak
1	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 240	PT Berkah Logam Makmur	18.090 M <sup>2</sup>	Blok H5 Kawasan Industri MM2100 (setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 21000 Sertifikat Selayaran Blok H5), Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
2	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 243	PT Berkah Logam Makmur	114 M <sup>2</sup>	Blok H5 Kawasan Industri MM2100 (setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 21000 Sertifikat Selayaran Blok H5), Desa Mekarwangi,



				Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
3	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 269	PT Berkah Logam Makmur	458 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H5, Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
4	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00466	PT Berkah Logam Makmur	646 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H5, Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
5	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5665	PT Berkah Logam Makmur	692 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H5, Desa Telajung, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.

3. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi *in casu* Turut Tergugat I, untuk melakukan pencatatan Blokir terhadap:

No	Jenis Kepemilikan	Atas Nama	Luas	Letak
1	Sertifikat Hak Guna	PT	18.090	Blok H5 Kawasan



	Bangunan Nomor 240	Berkah Logam Makmur	M <sup>2</sup>	Industri MM2100 (setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 21000 Sertifikat Selayaran Blok H5), Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
2	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 243	PT Berkah Logam Makmur	114 M <sup>2</sup>	Blok H5 Kawasan Industri MM2100 (setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 21000 Sertifikat Selayaran Blok H5), Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
3	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00269	PT Berkah Logam Makmur	458 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H5, Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
4	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00466	PT Berkah Logam Makmur	646 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H5, Desa Mekarwangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten



				Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
5	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5665	PT Berkah Logam Makmur	692 M <sup>2</sup>	Setempat dikenal dengan Kawasan Industri MM 2100 Sertifikat Selayar Blok H5, Desa Telajung, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerduta;
3. Menyatakan Penggugat tidak wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit Kredit Nomor Nomor 29 tanggal 13 Januari 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta yang telah beberapa kali diubah/diperbaruhi/diperpanjang terakhir diubah/diperbaruhi/diperpanjang dengan Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 43 tanggal 25 September 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., antara Penggugat dengan Tergugat;
4. Menyatakan penetapan status Penggugat Debitur memiliki Kredit Macet (*Bi-Checking Collect 5*) tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
5. Menyatakan Penyelenggaraan Lelang oleh Turut Tergugat II terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 240, dengan Luas 18.090 M<sup>2</sup> atas nama PT Berkah Logam Makmur, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 243 dengan luas 114 M<sup>2</sup> atas nama PT Berkah Logam Makmur, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 269 dengan luas 458 M<sup>2</sup> atas nama PT Berkah Logam Makmur, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00466 dengan luas 646 M<sup>2</sup> atas nama PT Berkah Logam Makmur, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5665 dengan luas 692 M<sup>2</sup> atas nama PT Berkah Logam tanggal 22 Desember 2021 tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan 29/2020, tanggal 22 April 2020, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 30/2020, tanggal 22 April 2020, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 26/2020, tanggal 22 April 2020, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 32/2020, tanggal 22 April



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 31/2020, tanggal 22 April 2020, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 27/2020, tanggal 22 April 2020, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2020, tanggal 22 April 2020, yang masing – masing dibuat di hadapan Notaris Nesya Chandra, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan 28/2020, tanggal 14 April 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Inneke Srihartati Notaris di Kabupaten Bandung adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Tergugat atas perbuatannya yang menyebabkan kerugian materil kepada Penggugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu senilai Rp122.007.500.000,00 (seratus dua puluh dua miliar tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
  8. Menghukum Tergugat atas perbuatannya yang menyebabkan kerugian Immateriel kepada Penggugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu senilai Rp150.000.000.000,00 (seratus lima puluh miliar rupiah);
  9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*);
  10. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk taat dan tunduk terhadap putusan ini.
  11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara; atau
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono/in goede justitie*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya, akan tetapi Turut Tergugat I tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 31 Mei 2024, tanggal 27 Juni 2024, dan tanggal 3 Juli 2024 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Turut Tergugat I disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat I;

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara Para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Basuki Wiyono, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagai Mediator;

#### 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 berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Agustus 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa pada tanggal 3 September 2024, Penggugat secara tertulis telah mengajukan Permohonan Cabut Perkara Nomor 248/Pdt.G/2024/PN Bks, dengan alasan akan mengupayakan perdamaian diluar Pengadilan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adlaah sebagaimana dalam surat gugatan;

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat mengajukan pencabutan gugatan Perkara Nomor 248/Pdt.G/2024/PN Bks secara tertulis pada tanggal 3 September 2024, dengan alasan Penggugat akan mengupayakan perdamaian di luar Pengadilan;

Menimbang bahwa Pasal 271 *Reglement op de Burgerlijke Rectsvordering* (Rv) dalam alinea 1 Pasal 271 Rv mengatur bahwa Penggugat dapat mencabut perkaranya, selama Tergugat belum menyampaikan jawaban atas gugatan tersebut dan dalam alinea 2 Pasal 271 Rv diatur bahwa jika Tergugat sudah menyampaikan jawaban atas gugatan, maka pencabutan gugatan hanya boleh dilakukan dengan persetujuan pihak Tergugat;

Menimbang bahwa karena, pencabutan perkara yang diajukan Penggugat dilakukan sebelum Tergugat dan Para Turut Tergugat menyampaikan jawaban atas gugatannya, maka tidak perlu dimintakan persetujuan dari pihak Tergugat dan Para Turut Tergugat dan oleh karena pencabutan oleh Penggugat tersebut beralasan dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (*vide* Pasal 271 jo. Pasal 272 Rv), maka permohonan pencabutan perkara tersebut dapat dikabulkan;

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

Memperhatikan Pasal 271 jo. Pasal 272 Rv dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENETAPKAN:

1. Mengabulkan permohonan pencabutan Perkara Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2024/PN Bks;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat tersebut, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, dalam Register Perkara Perdata Nomor 248/Pdt.G/2024/PN Bks, dinyatakan dicabut;
3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, untuk mencatat dalam Register Perkara Perdata Nomor 248/Pdt.G/2024/PN Bks, atas pencabutan tersebut;
4. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Bekasi untuk mencoret perkara tersebut dari buku register perkara perdata gugatan;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp326.000,00 (tiga ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah ditetapkan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Kamis, tanggal 3 September 2024, oleh kami Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Suwanto, S.H., dan Moch. Nur Azizi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 5 September 2024, dengan dihadiri oleh Jasimin, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Suwanto, S.H.

Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H.

Moch. Nur Azizi, S.H.

Panitera Pengganti,

Jasimin, S.H., M.H.

Perincian biaya-biaya:

- |                      |              |
|----------------------|--------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | Rp 30.000,00 |
| 2. Biaya Proses      | Rp 90.000,00 |

Halaman 38 dari 39 Penetapan Nomor 248/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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

3. Biaya Panggilan	Rp126.000,00
4. PNPB Surat Kuasa	Rp 10.000,00
5. PNPB	Rp 40.000,00
6. PNPB Surat Cabut	Rp 10.000,00
7. Redaksi	Rp 10.000,00
8. Meterai	<u>Rp 10.000,00</u>
J u m l a h	Rp326.800,00
(tiga ratus dua puluh enam ribu rupiah)	