



**PUTUSAN**

**Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**BUDHI KOWARA**, alamat Jalan Taman Mekar Utama Nomor 5, Rt 002 Rw 006 Kel. Mekarwangi Kec. Bojongloa Kidul Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mula Satria, S.H., beralamat di Jalan Sukarajin II Nomor 28 Kota Bandung dan Sarimas III Nomor 47 Kelurahan Sukamiskin Kec. Arcamanik Kota Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Agustus 2021, sebagai **Penggugat**

Lawan:

**PT Bank CIMB NIAGA**, beralamat di Wisma Niaga 3,0 Km Jalan Gatot Subroto Nomor 2 Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nasar Ambarita, S.H.,M.Hum., dan Rivai Radiansyah Lubis, S.H., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Oktober 2021, sebagai **Tergugat**;

**Kantor Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)**, beralamat di GKN Gedung N Lt.3 114 Braga Jalan Asia Afrika Cikawao Kec. Lengkong Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sigit Prasetyo Nugroho, S.E., M.H., Iskandar, S.H., Yulianto, S.H., S.AP., Msi., Alamsyah, S.H., M. Fajarudin, Sovi Soviati, S.E., Fildzah Rio, S.H., Tri Wahyuningsih, Nining Nur Taslimah, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 September 2021, sebagai **Turut Tergugat I**;

**Kantor Agraria dan Pertanahan (ATR/BPN) Kota Bandung**, beralamat di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586 Sekejati Kec. Buahbatu Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fransiscus Muljoto, S. SiT., Danny

*Halaman 1 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hersubianto, S.H., M.H., Yati Nurhayati, S.H., Elom Supriatno, S.S.T, Endah Nurohmah, Andi Syaqirah, KS, Kadar Muslim, Lita Luthfiyani, S.H., Dini Marini Yustiani, S.H., Choerunissa Rachmawati Iskandar Putri, S.H., M.H., berhasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Oktober 2021, sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan bertanggal 25 Agustus 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 1 September 2021 dalam Register Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **Penggugat** selaku Debitur dari **Tergugat** sejak tahun 2017 sudah melakukan Akad Kredit yaitu berupa pinjaman Rekening Koran (RKR) sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);
2. Bahwa **Penggugat** sejak tahun 2017 hingga sampai saat ini lancar membayar bunganya setiap bulan sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), bahkan telah dilakukan relaksasi oleh Tergugat dan pembayaran bunganya menjadi Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) per bulan itu pun masih lancar pembayarannya walaupun sejak tahun 2020 sampai saat ini Indonesia mengalami musibah yaitu Pandemi Virus Covid-19;
3. Bahwa selama masa Pandemi Virus Covid-19 penghasilan dari usaha **Penggugat** sangat menurun drastis, namun **Penggugat** tetap patuh dan taat setiap bulannya membayar bunga pinjamannya selama 48 (empat puluh delapan) bulan sampai saat ini;
4. Bahwa **Penggugat** sudah tidak sanggup ke depannya untuk membayar bunganya setiap bulan, dan untuk itu **Penggugat** menggugat ke Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung untuk Restrukturisasi Kredit;
5. Bahwa **Penggugat** telah menghitung uang yang diterima oleh **Tergugat** selama 48 (empat puluh delapan) bulan dikalikan Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) per bulan bahkan saat ini sudah menjadi Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) per bulan sehingga totalnya lebih kurang Rp.1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah)

Halaman 2 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg



sedangkan pinjamannya dari **Tergugat** adalah sebesar Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);

6. Bahwa **Penggugat** memohon kepada Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung untuk menghitung uang yang telah diterima oleh **Tergugat** selama 48 (empat puluh delapan) yaitu sebesar lebih kurang Rp.1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) menjadi pembayaran hutang pokok dari pinjaman Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) karena situasi masa Pandemi Virus Covid-19 ini tidak tahu kapan berakhirnya;

7. Bahwa **Penggugat** memohon kepada Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung untuk meringankan beban **Penggugat** yang sudah sangat berat ini, yaitu dari pinjaman kepada **Tergugat** Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dan sudah dibayarkan / diterima oleh **Tergugat** sebesar Rp.1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) jadi sisanya hutang **Penggugat** kepada **Tergugat** adalah Rp.3.100.000.000,00 (tiga milyar seratus juta rupiah);

8. Bahwa Restrukturisasi Kredit diatur dalam Undang-Undang dan Peraturan Bank Indonesia yaitu:

Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 tahun 1998 PBI No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 dan SE BI No.7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 tentang Kualitas Aktiva Produktif PBI No.2/15/PBI/2000 tanggal 12 Juni 2000 tentang perubahan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.31/150 /Kep/Dir tanggal 12 Nopember 1998 tentang Restrukturisasi Kredit SE BI No.7/190/DPnP tanggal 26 April 2005, dan SE BI No.7/319/DPNP/IDPnP tanggal 27 Juni 2005 tentang Kebijakan Restrukturisasi Kredit PP No.14 tahun 2005 yang diubah dengan PP No.3 tahun 2006 tentang Tata Cara Penyelesaian Piutang Negara/Daerah Bank harus memperhatikan ketentuan tentang kriteria apa saja yang perlu mendapat perhatian dalam restrukturisasi kredit didasarkan ketentuan dan perundang-undangan sebagaimana yang telah ditentukan. Selain itu, dalam melakukan restrukturisasi, Bank wajib mengikuti Standar Akuntansi Keuangan dan PAPI (PSAK 31 dan 54, PSAK 50/55, PAPI revisi 2001), terutama perhitungan Present Value dan pengakuan kerugian restrukturisasi. Selain itu, Bank harus memiliki Kebijakan dan Pedoman secara tertulis sebagai panduan dalam melakukan restrukturisasi kredit;

9. Bahwa **Restrukturisasi kredit** adalah terminologi keuangan yang banyak digunakan dalam Perbankan, yang artinya adalah upaya perbaikan



yang dilakukan dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Restrukturisasi dilakukan antara lain meliputi:

- Penurunan suku bunga;
- Perpanjangan jangka kredit;
- Pengurangan tunggakan bunga kredit;
- Pengurangan tunggakan pokok kredit;
- Penambahan fasilitas kredit;
- Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara;

Dalam Perbankan, restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit dan;
- Debitur memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi;

**10.** Bahwa mengingat permasalahan pinjaman kredit ke bank apabila terjadi kemacetan biasanya pihak **Tergugat** akan melakukan lelang melalui **Turut Tergugat I** dan untuk itu kami **Penggugat** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar supaya **Turut Tergugat I** tidak melakukan lelang terhadap aset-aset **Penggugat** yang dijaminkan kepada **Tergugat** yaitu berupa :

- Sertifikat Hak Milik No. 1912;
- Sertifikat Hak Milik No. 1765;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 110;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 126;

Yang kesemuanya sertifikat tersebut diatas terletak di Provinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Tegallega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kelurahan Cibaduyut;

**11.** Bahwa selanjutnya **Penggugat** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo agar supaya **Turut Tergugat II** untuk memblokir Sertifikat Hak Milik **Penggugat** No. 1921, No. 1765, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 110 No. No. 126;

Yang kesemuanya sertifikat tersebut diatas terletak di Provinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Tegallega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kelurahan Cibaduyut agar tidak dibalik namakan atas nama siapapun sampai perkara ini mempunyai Putusan Kekuatan Hukum Tetap;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, **Penggugat** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Kota Bandung atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan:

## PRIMER;

1. Mengabulkan Gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan **Penggugat** dalam perkara ini;
3. Menyatakan sisa hutang **Penggugat** sebesar Rp. 3.100.000.000,00 (tiga milyar seratus juta rupiah) karena Tergugat telah menerima pembayaran sebesar Rp 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah);
4. Menyatakan **Penggugat** sah secara hukum hanya membayar sisa hutang pokok kepada **Tergugat** sebesar Rp. 3.100.000.000,00 (tiga milyar seratus juta rupiah) dengan cara 1 (satu) tahun tanpa ada pembayaran baik terhadap pokok dan bunga dan sisa 3 (tiga) tahun ke depan baru dibayarkan pokok dan bunga dengan nilai tetap Rp.3.100.000.000,00 (tiga milyar seratus juta rupiah);
5. Menyatakan sah **Penggugat** untuk menjual sendiri asetnya guna melunasi hutang kepada **Tergugat** sebesar Rp. 3.100.000.000,00 (tiga milyar seratus juta rupiah);
6. Menghukum **Turut Tergugat I** untuk tidak melakukan lelang terhadap Sertifikat Hak Milik **Penggugat** No. 1921, No. 1765, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 110 No. No. 126;  
Yang kesemuanya sertifikat tersebut diatas terletak di Provinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Tegallega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kelurahan Cibaduyut agar tidak dibalik namakan atas nama siapapun sampai perkara ini mempunyai Putusan Kekuatan Hukum Tetap;
7. Menghukum **Turut Tergugat II** untuk memblokir dan tidak membalik namakan kepada pihak manapun terhadap Sertifikat Hak Milik **Penggugat** No. 1921, No. 1765, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 110 No. No. 126 Yang kesemuanya sertifikat tersebut diatas terletak di Provinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Tegallega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kelurahan Cibaduyut agar tidak dibalik namakan atas nama siapapun sampai perkara ini mempunyai Putusan Kekuatan Hukum Tetap;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet dan kasasi dari **Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II**;

Halaman 5 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg



9. Menghukum Tergugat, **Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II** untuk mematuhi putusan ini;

#### **SUBSIDER ;**

- Apabila Bapak / Ibu Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Kota Bandung berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya, (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk para pihak hadir masing-masing kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 jo Perma Nomor 1 tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk TUTI HARYATI, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tanggal 9 November 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **A. DALAM EKSEPSI :**

#### **PERIHAL GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL):**

Bahwa Tergugat secara tegas **MENOLAK** seluruh Gugatan Penggugat, dikarenakan **Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*)**;

#### **Alasan hukumnya:**

- Bahwa setelah Tergugat mencermati dan mempelajari Gugatan Penggugat secara saksama, maka didapati hal-hal yang menunjukkan Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), yakni **adanya ketidaksesuaian antara posita dan petitum Gugatan**;

- Bahwa di satu sisi, di dalam posita Gugatan (*lembar 2-3 poin 9*) diuraikan bahwasanya:

***“Dalam perbankan, restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:***

- ***Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit dan;***



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **DEBITUR memiliki prospek usaha yang baik dan MAMPU MEMENUHI KEWAJIBAN SETELAH KREDIT RESTRUKTURISASI**;

✓ Namun di sisi lain, di dalam petitum Gugatan *a quo* (lembar 4 poin 5), Penggugat memintakan agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk:

- **Menyatakan sah PENGGUGAT UNTUK MENJUAL SENDIRI ASETNYA GUNA MELUNASI HUTANG KEPADA TERGUGAT sebesar Rp 3.100.000.000,00 (tiga milyar seratus juta rupiah)**;

Itu berarti, sebagaimana petitum Gugatan tersebut di atas, **Penggugat akan terlebih dahulu menjual/mengalihkan asetnya/objek hak tanggungan tersebut agar kemudian Penggugat melunasi hutangnya kepada Tergugat**. Selain hal tersebut bertentangan dengan Pasal 2 poin 7 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 241/2017 tertanggal 21 April 2017 yang dibuat di hadapan Helly Yuniarti Basuki, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Bandung, hal tersebut juga menunjukkan kemungkinan adanya itikad buruk dari Penggugat dalam proses pemenuhan kewajibannya kepada Tergugat di kemudian hari;

<p>Penggugat meminta agar dilakukan <b>RESTRUKTURISASI</b> <b>AGAR</b> <b>PENGGUGAT</b> <b>MAMPU</b> memenuhi kewajibannya kepada Tergugat (lembar 2-3 poin 9).</p>		<p>Penggugat meminta agar dinyatakan sah Penggugat <b>UNTUK</b> <b>MENJUAL</b> <b>SENDIRI ASETNYA GUNA</b> <b>MELUNASI</b> <b>HUTANG</b> <b>KEPADA</b> <b>TERGUGAT</b> sebesar Rp 3,1 milyar (lembar 4 poin 5).</p>
<p>Yang mana itu berarti, <b>PENGGUGAT AKAN MAMPU MELUNASI KEWAJIBANNYA KEPADA TERGUGAT SETELAH DILAKUKANNYA DIRESTRUKTURISASI KARENA PROSPEK USAHA PENGGUGAT MENJADI BAIK.</b></p>	<p><b>Saling tidak bersesuaian satu sama lain, karena antara restrukturisas i kredit &amp; menjual sendiri aset adalah dua hal yang</b></p>	<p>Yang mana itu berarti, <b>- Penggugat akan melunasi utangnya kepada Tergugat setelah menjual sendiri asetnya.</b> <b>- Dan itu berarti, Penggugat melunasi utangnya kepada</b></p>

Halaman 7 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg



	<b>berbeda (inkonsisten)</b>	<i>Tergugat bukan karena prospek usahanya menjadi lebih baik yang mengakibatkan Penggugat menjadi mampu memenuhi kewajibannya, setelah direstrukturisasi.</i>
--	----------------------------------	---

✓ **Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, didapati suatu fakta** bahwasanya **KEDUA HAL TERSEBUT MENJADI TIDAK BERSESUAIAN / SALING BERTOLAK BELAKANG SATU SAMA LAIN**, karena di satu sisi Penggugat meminta agar dilakukannya restrukturisasi guna agar Penggugat mampu memenuhi kewajibannya kepada Tergugat, yang mana itu berarti **PENGGUGAT AKAN MELUNASI KEWAJIBANNYA KEPADA TERGUGAT SETELAH PROSPEK USAHANYA MENJADI LEBIH BAIK KARENA DILAKUKANNYA RESTRUKTURISASI**. Akan tetapi di sisi lain, Penggugat meminta agar dinyatakan sah untuk menjual sendiri asetnya guna melunasi utangnya kepada Tergugat, yang mana itu berarti **PENGGUGAT AKAN MELUNASI KEWAJIBANNYA KEPADA TERGUGAT SETELAH MENJUAL SENDIRI ASETNYA**;

➢ Bahwa sebagaimana ketidaksesuaian tersebut di atas, tentu saja juga mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi cacat formil karena tidak jelas/kabur (*obscuur libel*). Adapun Putusan Mahkamah Agung No. 1343 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1979 menyatakan:

**“Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tersebut tidak memenuhi persyaratan formal”;**

➢ Bahwa selaku demikian itu, Gugatan Penggugat *a quo* adalah kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) dan telah mengakibatkan Gugatan Penggugat cacat formil, sehingga **SUDAH SEHARUSNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA / NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD (NO)**;

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat **MENOLAK** seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat sebagaimana di bawah ini;



2. Bahwa terhadap hal-hal dan dalil-dalil yang tidak ditanggapi oleh Tergugat, tidak bermakna serta merta diakui oleh Tergugat, namun karena tidak ada relevansinya baik dengan Tergugat maupun dengan perkara *a quo* dan/atau karena hal-hal dan dalil-dalil tersebut adalah sangat mengada-ada;

**3. PERIHAL HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT;**

Bahwa terlebih dahulu Tergugat akan menjelaskan mengenai hubungan hukum yang terjadi di antara Penggugat dengan Tergugat yakni sebagai berikut:

➤ Bahwa benar Penggugat dengan Tergugat telah melakukan hubungan hukum keperdataan, dimana Penggugat selaku Debitur dan Tergugat selaku Kreditur, sehingga Penggugat mempunyai kewajiban kepada Tergugat berdasarkan perjanjian kredit sebagai berikut:

**1) Perjanjian Kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tertanggal 22 Maret 2017** dengan total fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran sebesar Rp 5.000.000.000,00 (*lima milyar rupiah*) yang jatuh temponya pada tanggal 22 Maret 2018;

**2) Selanjutnya, pada tanggal 17 April 2018** telah ditandatangani **Perjanjian Perubahan Ke-1 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017 tertanggal 17 April 2018** guna memperpanjang jangka waktu fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran terhitung sejak tanggal 22 Maret 2018 dan akan berakhir pada tanggal 22 Maret 2019;

**3) Selanjutnya, pada tanggal 20 Maret 2019** telah ditandatangani **Perjanjian Perubahan Ke-2 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017 tertanggal 20 Maret 2019** guna memperpanjang kembali jangka waktu fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran terhitung sejak tanggal 22 Maret 2019 dan akan berakhir pada tanggal 22 Maret 2020;

**4) Selanjutnya, pada tanggal 19 Maret 2020** telah ditandatangani **Perjanjian Perubahan Ke-3 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017 tertanggal 19 Maret 2020** guna memperpanjang



**kembali jangka waktu fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran**

terhitung sejak tanggal 22 Maret 2020 dan akan berakhir pada tanggal 22 Maret 2021;

5) Selanjutnya, pada tanggal 13 Mei 2020 telah ditandatangani Perjanjian Perubahan Ke-4 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017 tertanggal 13 Mei 2020 guna **Restrukturisasi fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK)**, dengan mengubah jenis fasilitas kredit dari fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) menjadi fasilitas Pinjaman Tetap Restrukturisasi (PTR) dengan jangka waktu fasilitas kredit terhitung sejak tanggal 13 Mei 2020 sampai dengan tanggal 13 Mei 2021. Adapun Penggugat (Debitur) juga diperkenankan untuk menunda pembayaran bunga selama 6 (enam) bulan sejak tanggal 13 Mei 2020;

6) Selanjutnya, pada tanggal 26 November 2020 telah ditandatangani Perjanjian Perubahan Ke-5 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017 tertanggal 26 November 2020 guna **Restrukturisasi Tahap 2** dengan cara sebagai berikut:

- a. *Pembayaran seluruh pokok akan dilakukan pada tanggal jatuh tempo (balloon payment);*
  - b. *Menunda sebagian/seluruh bunga pada restrukturisasi sebelumnya;*
  - c. *Membayar seluruh kewajiban bunga berjalan;*
  - d. *Seluruh bunga yang belum terbayar akan dibayarkan secara angsuran (dicicil);*
  - e. *Memperpanjang Jangka Waktu Fasilitas Kredit yang sebelumnya jatuh tempo di tanggal 13-05-2021 menjadi tanggal 01-12-2021 sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Pasal 2 Perjanjian ini dan;*
  - f. *Mengubah ketentuan lain sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini;*
- Bahwa sebagai jaminan atas pinjaman tersebut, Penggugat telah memberikan jaminan sebagai berikut:
- a) Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 110/Kelurahan Cibaduyut** berdasarkan

Halaman 10 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg



Gambar Situasi Nomor 5489/1997 tertanggal 30 Juli 1997 dengan luas 200 m<sup>2</sup> terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Wilayah Tegallega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kelurahan Cibaduyut, setempat dikenal dengan Jl. Taruma Negra Barat Kav. No. 1F-17, tertulis atas nama Budhi Khowara;

b) Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 126/Kelurahan Cibaduyut** berdasarkan Gambar Situasi Nomor 5505/1997 tertanggal 30 Juli 1997 dengan luas 235 m<sup>2</sup> terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Wilayah Tegallega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kelurahan Cibaduyut, setempat dikenal dengan Blok Warung Nangka, tertulis atas nama Budhi Khowara;

c) Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam **Sertipikat Hak Milik Nomor 1765/Kel. Cibaduyut** berdasarkan Surat Ukur Nomor 44/Cibaduyut/1999 tertanggal 15 Desember 1999 dengan luas 199 m<sup>2</sup> terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kelurahan Cibaduyut, setempat dikenal dengan Blok Situ, tertulis atas nama Budhi Khowara;

d) Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam **Sertipikat Hak Milik Nomor 1912/Kel. Cibaduyut** berdasarkan Surat Ukur Nomor 126/Cibaduyut/2002 tertanggal 19 Desember 2002 dengan luas 55 m<sup>2</sup> terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Wilayah Tegallega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kelurahan Cibaduyut, setempat dikenal dengan Blok Warung Nangka/Jl. Taruma Negara Barat No. 133, tertulis atas nama Budhi Khowara;

➤ Bahwa terhadap objek jaminan tersebut telah diletakkan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebagaimana:

❖ **Sertipikat Hak Tanggungan No. 03999/2017** tertanggal 12 Mei 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung dengan irah-irah "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**" yang di dalamnya dilekatkan **Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 241/2017 tertanggal 21 April 2017** yang dibuat di hadapan Helly Yuniarti Basuki, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Bandung;

**4. PERIHAL RESTRUKTURISASI YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM:**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat **MENOLAK** dalil Gugatan Penggugat (*hlm. 2 poin 5 hingga poin 7*) yang pada intinya memohonkan restrukturisasi kredit dalam hal ini menyatakan dan memohonkan agar uang/pembayaran bunga yang telah diterima oleh Tergugat selama 48 bulan sebesar Rp 1.900.000.000,00 (*satu milyar sembilan ratus juta rupiah*) dihitung menjadi pembayaran utang pokok dari pinjaman Rp 5.000.000.000,00 (*lima milyar rupiah*) sehingga sisa hutang Penggugat dinyatakan sebesar Rp 3.100.000.000,00 (*tiga milyar seratus juta rupiah*), karena dalil tersebut adalah **TIDAK BERDASAR HUKUM**:

### Alasan hukumnya:

- Bahwa sebelum Tergugat menjawab hal tersebut di atas, maka terlebih dahulu Tergugat akan merangkum isi Gugatan Penggugat, sebagai berikut :



PK No. 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tertanggal 22 Maret

Perubahan Ke-1 dan Pernyataan Kembali PK No. 350/LGL-MSME-IABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017 tertanggal 17 April

Perubahan Ke-2 dan Pernyataan Kembali PK No. 350/LGL-MSME-IABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017 tertanggal 20 Maret

Perubahan Ke-3 dan Pernyataan Kembali PK No. 350/LGL-MSME-IABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017 tertanggal 19 Maret

Perubahan Ke-4 dan Pernyataan Kembali PK No. 350/LGL-MSME-IABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017 tertanggal 13 Mei

Perubahan Ke-5 dan Pernyataan Kembali PK No. 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017 tertanggal 26 Nov





➤ Bahwa terhadap permohonan restrukturisasi Penggugat tersebut di atas, maka Tergugat berangkat dari Pasal 1 angka 25 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (Peraturan OJK 40/2019) yang menyatakan:

***“Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya”.***

Jo. Pasal 53 Peraturan OJK 40/2019 yang menyatakan:

***“Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria:***

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

Jo. Penjelasan Pasal 53 Peraturan OJK 40/2019 yang menyatakan:

***“Restrukturisasi Kredit dilakukan antara lain melalui:***

- a. *penurunan suku bunga Kredit;*
- b. *perpanjangan jangka waktu Kredit;*
- c. *pengurangan tunggakan bunga Kredit;*
- d. *pengurangan tunggakan pokok Kredit;*
- e. *penambahan fasilitas Kredit; dan/atau;*
- f. *konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara”;*

Jo. Pasal 55 Peraturan OJK 40/2019 yang menyatakan:

***“Dalam melakukan Restrukturisasi Kredit, Bank wajib memperhatikan prinsip:***

- a. *objektivitas;*
- b. *independensi;*
- c. *menghindari benturan kepentingan dan;*
- d. *kewajaran;*

➤ Adapun tujuan Restrukturisasi adalah adanya pemaikan secara simultan, baik terhadap portofolio bank maupun terhadap Debitur, yaitu antara lain:



- a. Usaha debitur menjadi sehat kembali sehingga dapat memenuhi kewajibannya, dan;
  - b. Kualitas produktif menjadi semakin baik sehingga tingkat kesehatan bank menjadi lebih baik;
- Bahwa di sisi lain, terdapat kriteria atau syarat pemberian restrukturisasi kredit yang harus dipenuhi oleh Debitur (Penggugat) yang selanjutnya setelah kriteria atau syarat tersebut telah dipenuhi, maka Kreditur (PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. selaku Tergugat) akan menganalisa dan mengevaluasi sepenuhnya, dimana kewenangan untuk pemberian restrukturisasi kredit merupakan kewenangan Tergugat;
- Bahwa dalam pemberian restrukturisasi kredit, Bank harus mengacu pada **prinsip kehati-hatian** sebab Bank sebagai Lembaga Keuangan juga memiliki aturan-aturan/standar yang harus dijalankan dengan baik demi menjalankan kehidupan ekonomi sebagaimana mestinya. Selain itu terdapat syarat-syarat yang harus diperhatikan terhadap pinjaman Debitur yang akan direstrukturisasi dan wajib dianalisa oleh Bank (PT. Bank CIMB Niaga, Tbk./Kreditur/Tergugat), **DI ANTARANYA BERDASARKAN PROSPEK USAHA DEBITUR DAN KEMAMPUAN MEMBAYAR;**
- Bahwa perlu Tergugat tegaskan dan tekankan, sehubungan dengan kondisi yang dihadapi Penggugat (*seperti yang didalilkan Penggugat di dalam Gugatannya*), **TERGUGAT TELAH BEBERAPA KALI MENYETUJUI KERINGANAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT (RESTRUKTURISASI)** dalam hal ini dengan **memberikan perpanjangan jangka waktu pembayaran kewajiban Penggugat** kepada Tergugat berdasarkan:

- ✓ **PERJANJIAN PERUBAHAN KE-1 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017 TERTANGGAL 17 APRIL 2018** guna **memperpanjang jangka waktu fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran** terhitung sejak tanggal 22 Maret 2018 dan akan berakhir pada tanggal 22 Maret 2019;
- ✓ **PERJANJIAN PERUBAHAN KE-2 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017**



TERTANGGAL 20 MARET 2019 guna memperpanjang kembali jangka waktu fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran terhitung sejak tanggal 22 Maret 2019 dan akan berakhir pada tanggal 22 Maret 2020;

✓ PERJANJIAN PERUBAHAN KE-3 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017

TERTANGGAL 19 MARET 2020 guna memperpanjang kembali jangka waktu fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran terhitung sejak tanggal 22 Maret 2020 dan akan berakhir pada tanggal 22 Maret 2021;

✓ PERJANJIAN PERUBAHAN KE-4 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017

TERTANGGAL 13 MEI 2020 guna Restrukturisasi fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK), dengan mengubah jenis fasilitas kredit dari fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) menjadi fasilitas Pinjaman Tetap Restrukturisasi (PTR) dengan jangka waktu fasilitas kredit terhitung sejak tanggal 13 Mei 2020 sampai dengan tanggal 13 Mei 2021. Adapun Penggugat (Debitur) juga diperkenankan untuk menunda pembayaran bunga selama 6 (enam) bulan sejak tanggal 13 Mei 2020;

✓ PERJANJIAN PERUBAHAN KE-5 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017

TERTANGGAL 26 NOVEMBER 2020 guna Restrukturisasi Tahap 2 dengan cara sebagai berikut:

- a. *Pembayaran seluruh pokok akan dilakukan pada tanggal jatuh tempo (balloon payment);*
- b. *Menunda sebagian/seluruh bunga pada restrukturisasi sebelumnya;*
- c. *Membayar seluruh kewajiban bunga berjalan;*
- d. *Seluruh bunga yang belum terbayar akan dibayarkan secara angsuran (diciil);*
- e. *Memperpanjang Jangka Waktu Fasilitas Kredit yang sebelumnya jatuh tempo di tanggal 13-05-2021 menjadi*



*tanggal 01-12-2021* sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Pasal 2 Perjanjian ini; dan

f. *Mengubah ketentuan lain sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini;*

➤ Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, **dapat dilihat suatu fakta** bahwasanya **meskipun Tergugat menyetujui perpanjangan jangka waktu pembayaran kewajiban Penggugat (menyetujui dilakukannya Restrukturisasi kredit) pada tahun 2017** sebagaimana yang Tergugat uraikan di atas, **TETAP SAJA PENGGUGAT TIDAK MELAKUKAN/MEMENUHI KEWAJIBANNYA KEPADA TERGUGAT SEBAGAIMANA MESTINYA, dan saat ini Penggugat justru mengajukan Gugatan a quo;**

➤ Padahal Pasal 53 Peraturan OJK 40/2019 menyatakan: **“Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria:**

a. *debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit dan;*

b. **DEBITUR MASIH MEMILIKI PROSPEK USAHA YANG BAIK dan DINILAI MAMPU MEMENUHI KEWAJIBAN SETELAH KREDIT DIRESTRUKTURISASI”;**

Yang mana apabila pasal tersebut dikaitkan dengan kondisi setelah kredit Penggugat direstrukturisasi pada tahun 2017 tersebut di atas **(telah disetujuinya perpanjangan jangka waktu pembayaran kewajiban Penggugat/telah disetujuinya Restrukturisasi kredit sebagaimana yang Tergugat sudah lakukan di atas), TETAPI PENGGUGAT TETAP TIDAK MAMPU MEMENUHI KEWAJIBANNYA KEPADA TERGUGAT,** maka hal tersebut jelas **TIDAK SESUAI SEBAGAIMANA YANG DIMAKSUD PASAL 53 PERATURAN OJK 40/2019 TERSEBUT DI ATAS;**

Dan kemudian apabila **TRACK RECORD PENGGUGAT** yang **TETAP SAJA TIDAK MELAKUKAN/MEMENUHI KEWAJIBANNYA KEPADA TERGUGAT** meskipun sudah dilakukan restrukturisasi pada tahun 2017 tersebut di atas dan dikaitkan dengan Gugatan Restrukturisasi Kredit a quo, maka **TENTU DARI KONDISI TERSEBUT DI ATAS SANGAT SULIT UNTUK DILAKUKAN RESTRUKTURISASI KREDIT LAGI KEPADA PENGGUGAT;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

➤ Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2018 K/Pdt/2018 tertanggal 30 November 2018 menyatakan:

**“Bahwa mengenai kemungkinan dilakukan restrukturisasi hutang Penggugat kepada Tergugat adalah sepenuhnya wewenang dari Tergugat”;**

Dan Putusan Mahkamah Agung tersebut dikaitkan dengan hal-hal tersebut di atas, maka dengan demikian Tergugat memberikan jawaban **MENOLAK RESTRUKTURISASI KREDIT** yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatannya. Maka selaku demikian itu, dalil Gugatan Penggugat (*hlm. 2 poin 5 hingga poin 7*) yang pada intinya memohonkan restrukturisasi kredit adalah **DALIL YANG TIDAK BERDASAR HUKUM, SEHINGGA SUDAH SEHARUSNYA DINYATAKAN DITOLAK;**

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Jawaban Tergugat sebagaimana yang diuraikan di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan:

**A. DALAM EKSEPSI :**

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*), sehingga Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) untuk seluruhnya;

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

- Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

**ATAU**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur;

- a. Bahwa dalam poin 10 halaman 3 gugatannya, Penggugat meminta agar Turut Tergugat I tidak melakukan lelang atas aset-aset Penggugat yang dijaminan kepada Tergugat yaitu berupa :

*Halaman 17 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg*



- Sertipikat Hak Milik No. 1912;
- Sertipikat Hak Milik No. 1765;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 110;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 126;

b. Bahwa terhadap objek perkara tersebut di atas, Turut Tergugat I belum pernah menerima permohonan lelang dari pihak manapun apalagi melaksanakan eksekusi lelang terhadap objek perkara;

c. Bahwa karena terhadap objek perkara Turut Tergugat I belum pernah menerima permohonan lelang apalagi melaksanakannya sedangkan Penggugat sudah meminta tidak melakukan proses lelang atau tindakan apapun, maka sudah selayaknya gugatan *a quo* dinyatakan sebagai gugatan prematur dan untuk itu sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

2. Eksepsi Turut Tergugat I untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

a. Bahwa terhadap objek perkara, Turut Tergugat I belum pernah menerima permohonan lelang dari pihak manapun apalagi melaksanakan eksekusi lelang;

b. Bahwa untuk dapat ditariknya sebagai pihak dalam suatu perkara, harus mempunyai hubungan hukum antara pihak-pihak yang berperkara; Sedangkan dalam perkara *a quo*, Turut Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat. Untuk itu sudah seharusnya Turut Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya, serta apa yang dikemukakan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dengan jawaban Turut Tergugat I;

2. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang sama sekali tidak berkaitan dengan Turut Tergugat I karena pada intinya, gugatan Penggugat adalah mengenai restrukturisasi kredit Penggugat kepada Tergugat selaku kreditor;



3. Bahwa perlu Turut Tergugat I tegaskan sekali lagi, terhadap objek perkara *a quo*, Turut Tergugat I belum pernah menerima permohonan lelang dari pihak manapun apalagi melaksanakan lelang eksekusi;

4. Bahwa karena terhadap objek perkara belum pernah dilaksanakan lelang oleh Turut Tergugat I, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat sangat mengada-ada, tidak beralasan dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);

Maka, berdasarkan uraian-uraian Jawaban tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung berkenan memutus sebagai berikut:

#### **Dalam Eksepsi :**

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat I cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

#### **Dalam Pokok Perkara:**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **I. DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa, Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas Turut Tergugat II;

2. Bahwa, pokok gugatan Penggugat adalah murni masalah perdata antara Penggugat dan Tergugat yaitu Perjanjian Akad Kredit antara Penggugat dan Tergugat, sehingga tidak ada tindakan Turut Tergugat II yang melanggar asas-asas Pemerintahan yang baik. Bahwa penerbitan maupun pencatatan pada Buku Tanah telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional



(BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

II. **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dalam uraian Pokok Perkara ini;

2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui oleh Turut Tergugat II dengan tegas dan bulat;

3. Bahwa untuk mendukung Jawaban Turut Tergugat II dan memperjelas pokok permasalahan *a quo* sesuai data yang ada bersama ini kami sampaikan beberapa riwayat tanah adalah sebagai berikut:

A. Sertipikat Hak Milik No. 1912/Kelurahan Cibaduyut, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung adalah sebagai berikut:

1) Bahwa status tanah Sertipikat Hak Milik No. 1912/Kelurahan Cibaduyut berasal dari Pemisahan Sertipikat Hak Milik No. 393/Kelurahan Cibaduyut, terbit tanggal 14-08-2003, Surat Ukur tanggal 19-12-2002, Nomor: 126/Cibaduyut/2002, luas 55 M2, semula tercatat atas nama **HERMAN LIMADINATA (DH. LIM IE THOA)**, terletak di Blok Warung Nangka, Jl. Taruma Nagara Barat, No. 35, Kota Bandung;

2) Bahwa kemudian tercatat tanggal 12-12-2003, tanah tersebut beralih haknya kepada **BUDHI KHOWARA** berdasarkan Akta Jual Beli No. 436/2003 tanggal 07-11-2003 yang dibuat oleh Eeemia Surjawati Salim, S.H., M.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;

3) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 8162/2004 melalui PT. BANK HAGA BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI JAKARTA, berdasarkan Akta Hak Tanggungan tanggal 12-11-2004, Nomor 115/2004 yang dibuat oleh Mommy Halim, S.H., selaku selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 09-12-2004;

Halaman 20 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg



- 4) Bahwa tercatat tanggal 02-04-2007 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya Nomor: 007/Roya/BDG/III/2007, tanggal 21-03-2007 dari PT. BANK HAGA CABANG BANDUNG, sehingga Hak Tanggungan Nomor 8162/2004 dihapus;
- 5) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 2526/2007 melalui PT. BANK PERMATA TBK BERKEDUDUKAN DI JAKARTA, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 21-03-2007, Nomor 63/2007 yang dibuat oleh Jenny Suherman, S.H., selaku selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dicatat tanggal 09-04-2007;
- 6) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 883/2007 melalui PT. BANK PERMATA TBK BERKEDUDUKAN DI JAKARTA, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 16-01-2008, Nomor 8/2008 yang dibuat oleh Jenny Suherman, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dicatat tanggal 31-08-2008;
- 7) Bahwa tercatat tanggal 02-02-2010 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya Nomor 024/BDG/DOK/II/10, tanggal 15-01-2010 dari PT. BANK PERMATA TBK CABANG BANDUNG, sehingga Hak Tanggungan Nomor 2526/2007 dihapus;
- 8) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 917/2010 melalui **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK BERKEDUDUKAN DI JALAN JENDERAL SUDIRMAN NOMOR 44-46 JAKARTA PUSAT**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 21-01-2010, Nomor 77/2010 yang dibuat oleh Dr. Ranti Fauza Mayana, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 16-02-2010;
- 9) Bahwa tercatat tanggal 07-02-2012 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya Nomor B.145/KC-VII/ADK/01/2012, tanggal 18-01-2012 dari **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG**, sehingga Hak Tanggungan Nomor 917/2010 dihapus;

*Halaman 21 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg*



10) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1773/2012 melalui **PT. BANK NUSANTARA PARAHYANGAN TBK BERKEDUDUKAN DI BANDUNG**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 30-01-2012, Nomor 39/2012 yang dibuat oleh Jenny Suherman, S.H., M.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 14-02-2012;

11) Bahwa tercatat tanggal 10-04-2017 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya Nomor 011//KRD/R H/2017, tanggal 18-01-2017 dari **PT. BANK NUSANTARA PARAHYANGAN TBK**, sehingga Hak Tanggungan Nomor 01773/2012 dihapus;

12) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 03999/2017 melalui **PT. BANK CIMB NIAGA TBK BERTEMPAT KEDUDUKAN DI JAKARTA SELATAN**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 21-04-2017, Nomor 241/2017 yang dibuat oleh Helly Yuniarti Basuki, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 12-05-2017;

B. Sertipikat Hak Milik No. 1765/Kelurahan Cibaduyut, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung adalah sebagai berikut:

1) Bahwa status tanah Sertipikat Hak Milik No. 1765/Kelurahan Cibaduyut berasal dari Pemisahan Sertipikat Hak Milik No. 1723/Kelurahan Cibaduyut, terbit tanggal 30-12-1999, Surat Ukur tanggal 15-12-1999, Nomor 44/Cibaduyut/1999, luas 199 m<sup>2</sup>, semula tercatat atas nama **H. YUSUF KUSNADI**, terletak di Blok Situ;

2) Bahwa kemudian tercatat tanggal 06-01-2004, tanah tersebut beralih haknya kepada **BUDHI KHOWARA** berdasarkan Akta Jual Beli No. 437/2003 tanggal 13-11-2003 yang dibuat oleh Eeemia Surjawati Salim, S.H., M.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;

3) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 8162/2004 melalui **PT. BANK HAGA BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI JAKARTA**, berdasarkan Akta Hak Tanggungan tanggal 12-11-2004, Nomor 115/2004 yang dibuat oleh

Halaman 22 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mommy Halim, S.H., selaku selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 09-12-2004;

4) Bahwa tercatat tanggal 02-04-2007 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya Nomor: 007/Roya/BDG/III/2007, tanggal 21-03-2007 dari PT. BANK HAGA CABANG BANDUNG, sehingga Hak Tanggungan Nomor 8162/2004 dihapus;

5) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 2526/2007 melalui PT. BANK PERMATA TBK BERKEDUDUKAN DI JAKARTA, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 21-03-2007, Nomor 63/2007 yang dibuat oleh Jenny Suherman, S.H., selaku selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dicatat tanggal 09-04-2007;

6) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 883/2008 melalui PT. BANK PERMATA TBK BERKEDUDUKAN DI JAKARTA, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 16-01-2008, Nomor 8/2008 yang dibuat oleh Jenny Suherman, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dicatat tanggal 31-08-2008;

7) Bahwa tercatat tanggal 02-02-2010 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya Nomor 024/BDG/DOK/I/10, tanggal 15-01-2010 dari PT. BANK PERMATA TBK CABANG BANDUNG, sehingga Hak Tanggungan Nomor 2526/2007 dan 883/2008 dihapus;

8) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 917/2010 melalui **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK BERKEDUDUKAN DI JALAN JENDERAL SUDIRMAN NOMOR 44-46 JAKARTA PUSAT**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 21-01-2010, Nomor 77/2010 yang dibuat oleh Dr. Ranti Fauza Mayana, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 16-02-2010;

9) Bahwa tercatat tanggal 07-02-2012 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya Nomor B.145/KC-VI/ADK/01/2012, tanggal 18-01-2012 dari **PT. BANK**

Halaman 23 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg



**RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG**, sehingga Hak Tanggungan Nomor 917/2010 dihapus;

**10)** Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1772/2012 melalui **PT. BANK NUSANTARA PARAHYANGAN TBK BERKEDUDUKAN DI BANDUNG**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 30-01-2012, Nomor 38/2012 yang dibuat oleh Jenny Suherman, S.H., M.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 14-02-2012;

**11)** Bahwa tercatat tanggal 10-04-2017 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya Nomor 010//KRD/R H/2017, tanggal 18-01-2017 dari **PT. BANK NUSANTARA PARAHYANGAN TBK**, sehingga Hak Tanggungan Nomor 01772/2012 dihapus;

**12)** Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 03999/2017 melalui **PT. BANK CIMB NIAGA TBK BERTEMPAT KEDUDUKAN DI JAKARTA SELATAN**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 21-04-2017, Nomor 241/2017 yang dibuat oleh Helly Yuniarti Basuki, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 12-05-2017;

C. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 126/Kelurahan Cibaduyut, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung adalah sebagai berikut:

**1)** Bahwa status tanah Sertipikat Guna Bangunan No. 126/Kelurahan Cibaduyut berasal dari Pemisahan Sertipikat Guna Bangunan No. 107/Kelurahan Cibaduyut, terbit tanggal 22-08-1997, Surat Ukur tanggal 30-07-1997, Nomor 5.505/1997, luas 235 m<sup>2</sup>, semula tercatat atas nama **PT. DWISAHA PRADANA**, terletak di Blok Warung Nangka;

**2)** Bahwa kemudian tercatat tanggal 06-01-2004, tanah tersebut beralih haknya kepada **BUDHI KHOWARA** berdasarkan Akta Jual Beli No. 435/2003 tanggal 07-11-2003 yang dibuat oleh Eeemia Surjawati Salim, S.H., M.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;



3) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 8162/2004 melalui PT. BANK HAGA BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI JAKARTA, berdasarkan Akta Hak Tanggungan tanggal 12-11-2004, Nomor 115/2004 yang dibuat oleh Mommy Halim, S.H., selaku selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 09-12-2004;

4) Bahwa tercatat tanggal 02-04-2007 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya Nomor: 007/Roya/BDG/III/2007, tanggal 21-03-2007 dari PT. BANK HAGA CABANG BANDUNG, sehingga Hak Tanggungan Nomor 8162/2004 dihapus;

5) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 2526/2007 melalui PT. BANK PERMATA TBK BERKEDUDUKAN DI JAKARTA, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 21-03-2007, Nomor 63/2007 yang dibuat oleh Jenny Suherman, S.H., selaku selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dicatat tanggal 09-04-2007;

6) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 883/2008 melalui PT. BANK PERMATA TBK BERKEDUDUKAN DI JAKARTA, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 16-01-2008, Nomor 8/2008 yang dibuat oleh Jenny Suherman, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dicatat tanggal 31-08-2008;

7) Bahwa tercatat tanggal 02-02-2010 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya Nomor 024/BDG/DOK/II/10, tanggal 15-01-2010 dari PT. BANK PERMATA TBK CABANG BANDUNG, sehingga Hak Tanggungan Nomor 2526/2007 dan 883/2008 dihapus;

8) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 917/2010 melalui **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK BERKEDUDUKAN DI JALAN JENDERAL SUDIRMAN NOMOR 44-46 JAKARTA PUSAT**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 21-01-2010, Nomor 77/2010



yang dibuat oleh Dr. Ranti Fauza Mayana, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 16-02-2010;

9) Bahwa tercatat tanggal 07-02-2012 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya Nomor B.145/KC-VI/ADK/01/2012, tanggal 18-01-2012 dari **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG**, sehingga Hak Tanggungan Nomor 917/2010 dihapus;

10) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1774/2012 melalui **PT. BANK NUSANTARA PARAHYANGAN TBK BERKEDUDUKAN DI BANDUNG**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 30-01-2012, Nomor 41/2012 yang dibuat oleh Jenny Suherman, S.H., M.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 14-02-2012;

11) Bahwa tercatat tanggal 10-04-2017 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya Nomor 009//KRD/R H/2017, tanggal 18-01-2017 dari **PT. BANK NUSANTARA PARAHYANGAN TBK**, sehingga Hak Tanggungan Nomor 01774/2012 dihapus;

12) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 03999/2017 melalui **PT. BANK CIMB NIAGA TBK BERTEMPAT KEDUDUKAN DI JAKARTA SELATAN**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 21-04-2017, Nomor 241/2017 yang dibuat oleh Helly Yuniarti Basuki, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 12-05-2017;

D. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 110/Kelurahan Cibaduyut, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung adalah sebagai berikut:

1) Bahwa status tanah Sertipikat Guna Bangunan No. 110/Kelurahan Cibaduyut berasal dari Pemisahan Sertipikat Guna Bangunan No. 107/Kelurahan Cibaduyut, terbit tanggal 22-08-1997, Surat Ukur tanggal 30-07-1997, Nomor 5489/1997, luas 200 m<sup>2</sup>, semula tercatat atas nama **PT. DWISHA PRADANA BADAN HUKUM INDONESIA BERKEDUDUKAN DI BANDUNG**, terletak di Jl. Taruma Nagara Barat Kav. No. IF-17;

Halaman 26 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Bahwa kemudian tercatat tanggal 02-12-2003, tanah tersebut beralih haknya kepada **BUDHI KHOWARA** berdasarkan Akta Jual Beli No. 434/2003 tanggal 07-11-2003 yang dibuat oleh Eeemia Surjawati Salim, S.H., M.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 3) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 8162/2004 melalui PT. BANK HAGA BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI JAKARTA, berdasarkan Akta Hak Tanggungan tanggal 12-11-2004, Nomor 115/2004 yang dibuat oleh Mommy Halim, S.H., selaku selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 09-12-2004;
- 4) Bahwa tercatat tanggal 02-04-2007 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya Nomor: 007/Roya/BDG/III/2007, tanggal 21-03-2007 dari PT. BANK HAGA CABANG BANDUNG, sehingga Hak Tanggungan Nomor 8162/2004 dihapus;
- 5) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 2526/2007 melalui PT. BANK PERMATA TBK BERKEDUDUKAN DI JAKARTA, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 21-03-2007, Nomor 63/2007 yang dibuat oleh Jenny Suherman, S.H., selaku selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dicatat tanggal 09-04-2007;
- 6) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 883/2008 melalui PT. BANK PERMATA TBK BERKEDUDUKAN DI JAKARTA, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 16-01-2008, Nomor 8/2008 yang dibuat oleh Jenny Suherman, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dicatat tanggal 31-08-2008;
- 7) Bahwa tercatat tanggal 09-02-2010 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya Nomor 024/BDG/DOK/II/10, tanggal 15-01-2010 dari PT. BANK PERMATA TBK CABANG BANDUNG, sehingga Hak Tanggungan Nomor 2526/2007 dan 883/2008 dihapus;

Halaman 27 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg



8) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 917/2010 melalui **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK BERKEDUDUKAN DI JALAN JENDERAL SUDIRMAN NOMOR 44-46 JAKARTA PUSAT**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 21-01-2010, Nomor 77/2010 yang dibuat oleh Dr. Ranti Fauza Mayana, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 16-02-2010;

9) Bahwa tercatat tanggal 07-02-2012 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya Nomor B.145/KC-VII/ADK/01/2012, tanggal 18-01-2012 dari **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG**, sehingga Hak Tanggungan Nomor 917/2010 dihapus;

10) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1771/2012 melalui **PT. BANK NUSANTARA PARAHYANGAN TBK BERKEDUDUKAN DI BANDUNG**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 30-01-2012, Nomor 40/2012 yang dibuat oleh Jenny Suherman, S.H., M.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 14-02-2012;

11) Bahwa tercatat tanggal 10-04-2017 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya Nomor 012//KRD/R H/2017, tanggal 18-01-2017 dari **PT. BANK NUSANTARA PARAHYANGAN TBK**, sehingga Hak Tanggungan Nomor 01771/2012 dihapus;

12) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 03999/2017 melalui **PT. BANK CIMB NIAGA TBK BERTEMPAT KEDUDUKAN DI JAKARTA SELATAN**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 21-04-2017, Nomor 241/2017 yang dibuat oleh Helly Yuniarti Basuki, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 12-05-2017;

4. Bahwa penerbitan sertipikat tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

*Halaman 28 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta tidak melawan hukum karena sudah benar dan sesuai dengan AAUPB "Asas Asas Umum Pemerintahan Negara Yang Baik" sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Turut Tergugat II tersebut dan selanjutnya memberikan putusan dalam Pokok Perkara dengan menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## I. DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Para Tergugat tersebut selanjutnya pihak Penggugat telah mengajukan replik tanggal 2 Desember 2021 dan atas replik tersebut, pihak Tergugat dan Turut Tergugat I masing-masing telah mengajukan duplik tanggal 9 Desember 2021, sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 110 Kel. Cibaduyut Kec. Bojongloa Kidul Kotamadya Bandung Propinsi Jawa Barat, diberi tanda P-1;

Halaman 29 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg

#### 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

2. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 126 Kel. Cibaduyut Kec. Bojongloa Kidul Kotamadya Bandung Propinsi Jawa Barat, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1765 Kel. Cibaduyut Kec. Bojongloa Kidul Kotamadya Bandung Propinsi Jawa Barat Propinsi Jawa Barat, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1912 Kel. Cibaduyut Kec. Bojongloa Kidul Kotamadya Bandung Propinsi Jawa Barat Propinsi Jawa Barat, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi laporan transaksi pembayaran tanggal 31 Mei 2021, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi laporan transaksi pembayaran tanggal 30 Juni 2021, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi laporan transaksi pembayaran tanggal 31 Juli 2021, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi surat penawaran skema pembayaran hutang Budhi Khowara kepada Direksi PT Bank CIMB Niaga tanggal 26 Oktober 2021, diberi tanda P-8;

Fotokopi bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-8 telah bermeterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan bukti saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya pihak Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi perjanjian kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi perubahan ke-1 dan pernyataan kembali perjanjian kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017, diberi tanda T-2A;
3. Fotokopi perubahan ke-2 dan pernyataan kembali perjanjian kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017, diberi tanda T-2B;
4. Fotokopi perubahan ke-3 dan pernyataan kembali perjanjian kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017, diberi tanda T-2C;
5. Fotokopi perubahan ke-4 dan pernyataan kembali perjanjian kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017, diberi tanda T-2D;

Halaman 30 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg



6. Fotokopi perubahan ke-5 dan pernyataan kembali perjanjian kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017, diberi tanda T-2E;
7. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.110 Kel. Cibaduyut Kec. Bojongloa Kidul Kotamadya Bandung Propinsi Jawa Barat, diberi tanda T-3A;
8. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.126 Kel. Cibaduyut Kec. Bojongloa Kidul Kotamadya Bandung Propinsi Jawa Barat, diberi tanda T-3B;
9. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.1765 Kel. Cibaduyut Kec. Bojongloa Kidul Kotamadya Bandung Propinsi Jawa Barat, diberi tanda T-3C;
10. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.1912 Kel. Cibaduyut Kec. Bojongloa Kidul Kotamadya Bandung Propinsi Jawa Barat, diberi tanda T-3D;
11. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03999/2017 Kota Bandung Propinsi Jawa Barat, diberi tanda T-4;
12. Fotokopi surat peringatan/ teguran I No. 085/SK/EBB/JABAR/24014/IX/2021 tanggal 15 September 2021, diberi tanda T-5A;
13. Fotokopi surat peringatan/ teguran 2 No. 092/SK/EBB/JABAR/24014/IX/2021 tanggal 24 September 2021, diberi tanda T-5B;
14. Fotokopi surat peringatan/ teguran 3 No. 097/SK/EBB/JABAR/24014/IX/2021 tanggal 07 Oktober 2021, diberi tanda T-5C;

Fotokopi bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-5C telah bermeterai cukup, dan telah disesuaikan dengan asli suratnya, kecuali bukti surat bertanda T-5A sampai dengan T-5C berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan bukti saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti surat maupun saksi di persidangan

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya pihak Turut Tergugat II di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 1912 Kelurahan Cibaduyut Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung Propinsi Jawa Barat, diberi tanda TT.II-1;



2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 1765 Kelurahan Cibaduyut Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung Propinsi Jawa Barat, diberi tanda TT.II-2;

3. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 126 Kelurahan Cibaduyut Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung Propinsi Jawa Barat, diberi tanda TT.II-3;

4. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 110 Kelurahan Cibaduyut Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung Propinsi Jawa Barat, diberi tanda TT.II-4;

Fotokopi bukti surat bertanda TT.II-1 sampai dengan TT.II-4 telah bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli suratnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa para pihak masing-masing telah mengajukan kesimpulan tanggal 13 Januari 2022;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Restrukturisasi pembayaran hutang penggugat kepada tergugat sebagaimana tersebut diatas;

#### **Dalam Eksepsi :**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

#### **PERIHAL GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL):**

Bahwa Tergugat secara tegas **MENOLAK** seluruh Gugatan Penggugat, dikarenakan **Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (obscuur libel)**;

#### **Alasan hukumnya:**

- Bahwa setelah Tergugat mencermati dan mempelajari Gugatan Penggugat secara saksama, maka didapati hal-hal yang menunjukkan Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), yakni **adanya ketidaksesuaian antara posita dan petitum Gugatan.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

➤ Bahwa di satu sisi, di dalam posita Gugatan (*lembar 2-3 poin 9*) diuraikan bahwasanya:

**“Dalam perbankan, restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:**

- **Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit dan;**
- **DEBITUR memiliki prospek usaha yang baik dan MAMPU MEMENUHI KEWAJIBAN SETELAH KREDIT RESTRUKTURISASI”.**

✓ Namun di sisi lain, di dalam petitum Gugatan *a quo* (*lembar 4 poin 5*), Penggugat memintakan agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk:

- **Menyatakan sah PENGGUGAT UNTUK MENJUAL SENDIRI ASETNYA GUNA MELUNASI HUTANG KEPADA TERGUGAT sebesar Rp 3.100.000.000,00 (tiga milyar seratus juta rupiah);**

Itu berarti, sebagaimana petitum Gugatan tersebut di atas, **Penggugat akan terlebih dahulu menjual/mengalihkan asetnya/objek hak tanggungan tersebut agar kemudian Penggugat melunasi hutangnya kepada Tergugat.** Selain hal tersebut bertentangan dengan Pasal 2 poin 7 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 241/2017 tertanggal 21 April 2017 yang dibuat di hadapan Helly Yuniarti Basuki, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Bandung, hal tersebut juga menunjukkan kemungkinan adanya itikad buruk dari Penggugat dalam proses pemenuhan kewajibannya kepada Tergugat di kemudian hari;

<p>Penggugat meminta agar dilakukan <b>RESTRUKTURISASI</b> <b>AGAR</b> <b>PENGGUGAT</b> <b>MAMPU</b> memenuhi kewajibannya kepada Tergugat (<i>lembar 2-3 poin 9</i>).</p> <p>Yang mana itu berarti, <b>PENGGUGAT AKAN MAMPU MELUNASI KEWAJIBANNYA</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>X</b></p> <p><b>Saling tidak bersesuaian satu sama lain, karena antara</b></p>	<p>Penggugat meminta agar dinyatakan sah Penggugat <b>UNTUK</b> <b>MENJUAL</b> <b>SENDIRI ASETNYA GUNA</b> <b>MELUNASI</b> <b>HUTANG</b> <b>KEPADA</b> <b>TERGUGAT</b> sebesar Rp 3,1 milyar (<i>lembar 4 poin 5</i>).</p> <p>Yang mana itu berarti, - <b>Penggugat akan melunasi</b></p>
--	--	---



<b>KEPADA</b>	<b>TERGUGAT</b>	<u>restrukturisas</u>	<b>utangnya</b>	<b>kepada</b>
<b>SETELAH DILAKUKANNYA</b>		<u>i kredit &amp;</u>	<b>Tergugat</b>	<b>setelah</b>
<b>DIRESTRUKTURISASI</b>		<u>menjual</u>	<b>menjual</b>	<b>sendiri</b>
<b>KARENA PROSPEK USAHA</b>		<u>sendiri aset</u>	<b>asetnya.</b>	
<b>PENGGUGAT MENJADI</b>		<u>adalah dua</u>	-	<b>Dan itu</b>
<b>BAIK.</b>		<u>hal yang</u>	<b>berarti,</b>	<b>Penggugat</b>
		<u>berbeda</u>	<b>melunasi</b>	<b>utangnya</b>
		<b>(inkonsisten)</b>	<b>kepada Tergugat bukan</b>	
			<b>karena prospek</b>	
			<b>usahanya menjadi lebih</b>	
			<b>baik yang</b>	
			<b>mengakibatkan</b>	
			<b>Penggugat menjadi</b>	
			<b>mampu memenuhi</b>	
			<b>kewajibannya, setelah</b>	
			<b>direstrukturisasi.</b>	

✓ **Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, didapati suatu fakta** bahwasanya **KEDUA HAL TERSEBUT MENJADI TIDAK BERSESUAIAN / SALING BERTOLAK BELAKANG SATU SAMA LAIN**, karena di satu sisi Penggugat meminta agar dilakukannya restrukturisasi guna agar Penggugat mampu memenuhi kewajibannya kepada Tergugat, yang mana itu berarti **PENGGUGAT AKAN MELUNASI KEWAJIBANNYA KEPADA TERGUGAT SETELAH PROSPEK USAHANYA MENJADI LEBIH BAIK KARENA DILAKUKANNYA RESTRUKTURISASI.** Akan tetapi di sisi lain, Penggugat meminta agar dinyatakan sah untuk menjual sendiri asetnya guna melunasi utangnya kepada Tergugat, yang mana itu berarti **PENGGUGAT AKAN MELUNASI KEWAJIBANNYA KEPADA TERGUGAT SETELAH MENJUAL SENDIRI ASETNYA;**

➤ Bahwa sebagaimana ketidaksesuaian tersebut di atas, tentu saja juga mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi cacat formil karena tidak jelas/kabur (*obscuur libel*). Adapun Putusan Mahkamah Agung No. 1343 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1979 menyatakan:

**“Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tersebut tidak memenuhi persyaratan formal”;**



- Bahwa selaku demikian itu, Gugatan Penggugat *a quo* adalah **kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) dan telah mengakibatkan Gugatan Penggugat cacat formil, sehingga SUDAH SEHARUSNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA / NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD (NO);**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya telah menolak eksepsi tersebut, dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat menolak semua dalil-dalil tergugat, turut tergugat I dan turut tergugat II, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh penggugat;
2. Bahwa penggugat tetap pada gugatan semula karena tergugat, maupun turut tergugat I dan II tidak memahami maksud dan tujuan pengugat dalam hal Restrukturisasi kredit;
3. Bahwa penggugat mengakui benar mempunyai hutang kepada tergugat sebagaimana yang telah diuraikan oleh tergugat yaitu sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dan telah membayar sebesar Rp 1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) dan oleh karena pandemi usaha bisnis penggugat mengalami lesu dan penurunan drastis omsetnya;
4. Bahwa penggugat telah beritikad baik menawarkan skema pembayaran saat mediasi yaitu dari hutang Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) sudah dibayar Rp 1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) dan sisa Rp 3.100.000.000,00 (tiga milyar seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah meneliti dengan seksama eksepsi Tergugat dihubungkan dengan tanggapan dari Penggugat mengenai eksepsi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

**Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);**

- Bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan seksama gugatan Penggugat, penggugat telah menguraikan secara jelas dan detail mengenai peristiwa yang terjadi (kronologisnya) serta adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dan diakhiri dengan permintaan yang diuraikan dalam petitum gugatannya sejalan dengan apa yang telah diuraikan dalam positanya, terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil yang diuraikan dalam gugatan tersebut, yang nanti akan dibuktikan kebenarannya di persidangan;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, eksepsi dari Tergugat beralasan untuk ditolak;



Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur :**

a. Bahwa dalam poin 10 halaman 3 gugatannya, Penggugat meminta agar Turut Tergugat I tidak melakukan lelang atas aset-aset Penggugat yang dijaminan kepada Tergugat yaitu berupa :

- Sertipikat Hak Milik No. 1912;
- Sertipikat Hak Milik No. 1765;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 110;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 126;

b. Bahwa terhadap objek perkara tersebut di atas, Turut Tergugat I belum pernah menerima permohonan lelang dari pihak manapun apalagi melaksanakan eksekusi lelang terhadap objek perkara;

c. Bahwa karena terhadap objek perkara Turut Tergugat I belum pernah menerima permohonan lelang apalagi melaksanakannya sedangkan Penggugat sudah meminta tidak melakukan proses lelang atau tindakan apapun, maka sudah selayaknya gugatan *a quo* dinyatakan sebagai gugatan prematur dan untuk itu sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

**Eksepsi Turut Tergugat I untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;**

a. Bahwa terhadap objek perkara, Turut Tergugat I belum pernah menerima permohonan lelang dari pihak manapun apalagi melaksanakan eksekusi lelang;

b. Bahwa untuk dapat ditariknya sebagai pihak dalam suatu perkara, harus mempunyai hubungan hukum antara pihak-pihak yang berperkara; Sedangkan dalam perkara *a quo*, Turut Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat. Untuk itu sudah seharusnya Turut Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya telah menolak eksepsi tersebut, dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat menolak semua dalil-dalil tergugat, turut tergugat I dan turut tergugat II, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh penggugat;



2. Bahwa penggugat tetap pada gugatan semula karena tergugat, maupun turut tergugat I dan II tidak memahami maksud dan tujuan pengugat dalam hal Restrukturisasi kredit;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dengan seksama eksepsi Turut Tergugat I dihubungkan dengan tanggapan dari Penggugat mengenai eksepsi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

**Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur :**

- Menimbang, bahwa eksepsi ini menurut Majelis Hakim sudah memasuki pokok perkara yang kebenarannya memerlukan pembuktian di persidangan, sehingga oleh karenanya akan dipertimbangkan dan diputus bersama dengan pokok perkara;
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, eksepsi dari Turut Tergugat I terkait Gugatan Penggugat Prematur beralasan untuk ditolak;

**Eksepsi Turut Tergugat I untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo;**

- Menimbang, bahwa eksepsi ini menurut Majelis Hakim sudah memasuki pokok perkara dan juga tidak termasuk dalam hal eksepsi terkait kewenangan mengadili, sehingga oleh karenanya akan dipertimbangkan dan diputus bersama dengan pokok perkara;
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, eksepsi dari Turut Tergugat I terkait Gugatan Penggugat untuk dikeluarkan dari pihak tidak beralasan dan karenanya ditolak;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II juga dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa, Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas Turut Tergugat II;
2. Bahwa, pokok gugatan Penggugat adalah murni masalah perdata antara Penggugat dan Tergugat yaitu Perjanjian Akad Kredit antara Penggugat dan Tergugat, sehingga tidak ada tindakan Turut Tergugat II yang melanggar asas-asas Pemerintahan yang baik. Bahwa penerbitan maupun pencatatan pada Buku Tanah telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya telah menolak eksepsi tersebut, dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat menolak semua dalil-dalil tergugat, turut tergugat I dan turut tergugat II, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh penggugat;
2. Bahwa penggugat tetap pada gugatan semula karena tergugat, maupun turut tergugat I dan II tidak memahami maksud dan tujuan pengugat dalam hal Restrukturisasi kredit;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dengan seksama eksepsi Turut Tergugat II ini dihubungkan dengan tanggapan dari Penggugat mengenai eksepsi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

- Menimbang, bahwa eksepsi ini menurut Majelis Hakim sudah memasuki pokok perkara dan juga tidak termasuk dalam hal eksepsi terkait kewenangan mengadili, sehingga oleh karenanya akan dipertimbangkan dan diputus bersama dengan pokok perkara;
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, eksepsi dari Turut Tergugat II tidak beralasan dan karenanya ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Majelis Hakim menyatakan eksepsi Tergugat, Turut tergugat I dan turut tergugat II dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

### **Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa essensi atau inti pokok gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah mengenai keinginan penggugat untuk dilakukannya Restrukturisasi hutang penggugat oleh Tergugat, yang menurut Penggugat bahwa ia telah membayar hutangnya sejumlah Rp 1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) dari hutangnya sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) yang mana menurutnya sisa hutangnya tersisa Rp 3.100.000.000,00 (tiga milyar seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat, Turut tergugat I dan turut tergugat II dalam jawabannya telah menolak dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, sehingga oleh karenanya, sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR, bahwa Penggugat diwajibkan untuk terlebih dahulu membuktikan dalil-dalil gugatannya

*Halaman 38 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg*



tersebut, sebaliknya Tergugat dan para turut tergugat diberi kesempatan pula untuk membuktikan alasan-alasan penolakannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-8, dan Tergugat untuk membuktikan alasan-alasan penolakannya tersebut telah mengajukan bukti surat diberi tanda T-1 sampai dengan T-5.c, Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti surat apapun, dan Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat diberi tanda TT.II-1 sampai dengan TT.II-4 yang kesemuanya baik Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat, Majelis Hakim mendapatkan fakta yang diakui, setidaknya-tidaknya tidak menjadi perbantahan hukum diantara para pihak sehingga tidak memerlukan pembuktian lagi, yaitu bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum pinjam meminjam, dimana Penggugat selaku debitur telah menerima fasilitas kredit (pinjaman) dari Tergugat selaku kreditur pinjaman tersebut dipergunakan penggugat untuk keperluan Modal Cadangan Operasional Garment, yaitu didasarkan pada:

1. **Perjanjian Kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tertanggal 22 Maret 2017** dengan total fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran sebesar Rp 5.000.000.000,- (*lima milyar rupiah*) yang jatuh temponya pada tanggal 22 Maret 2018;
2. Selanjutnya, pada tanggal **17 April 2018** telah ditandatangani **Perjanjian Perubahan Ke-1 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017 tertanggal 17 April 2018** guna memperpanjang jangka waktu fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran terhitung sejak tanggal 22 Maret 2018 dan akan berakhir pada tanggal 22 Maret 2019;
3. Selanjutnya, pada **tanggal 20 Maret 2019** telah ditandatangani **Perjanjian Perubahan Ke-2 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017 tertanggal 20 Maret 2019** guna memperpanjang kembali jangka waktu fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran terhitung sejak tanggal 22 Maret 2019 dan akan berakhir pada tanggal 22 Maret 2020;
4. Selanjutnya, pada **tanggal 19 Maret 2020** telah ditandatangani **Perjanjian Perubahan Ke-3 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret**



2017 tertanggal 19 Maret 2020 guna memperpanjang kembali jangka waktu fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran terhitung sejak tanggal 22 Maret 2020 dan akan berakhir pada tanggal 22 Maret 2021;

5. Selanjutnya, pada tanggal 13 Mei 2020 telah ditandatangani **Perjanjian Perubahan Ke-4 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017 tertanggal 13 Mei 2020** guna Restrukturisasi fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK), dengan mengubah jenis fasilitas kredit dari fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) menjadi fasilitas Pinjaman Tetap Restrukturisasi (PTR) dengan jangka waktu fasilitas kredit terhitung sejak tanggal 13 Mei 2020 sampai dengan tanggal 13 Mei 2021. Adapun Penggugat (Debitur) juga diperkenankan untuk menunda pembayaran bunga selama 6 (enam) bulan sejak tanggal 13 Mei 2020;

6. Selanjutnya, pada tanggal 26 November 2020 telah ditandatangani **Perjanjian Perubahan Ke-5 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 350/LGL-MSME-JABAR/SME/PK/BDG/2017 tanggal 22 Maret 2017 tertanggal 26 November 2020** guna Restrukturisasi Tahap 2 dengan cara sebagai berikut:

- a. *Pembayaran seluruh pokok akan dilakukan pada tanggal jatuh tempo (balloon payment);*
  - b. *Menunda sebagian/semua bunga pada restrukturisasi sebelumnya;*
  - c. *Membayar seluruh kewajiban bunga berjalan;*
  - d. *Seluruh bunga yang belum terbayar akan dibayarkan secara angsuran (diciil);*
  - e. *Memperpanjang Jangka Waktu Fasilitas Kredit yang sebelumnya jatuh tempo di tanggal 13-05-2021 menjadi tanggal 01-12-2021 sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Pasal 2 Perjanjian ini dan;*
  - f. *Mengubah ketentuan lain sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini;*
- **Bahwa sebagai jaminan atas pinjaman tersebut, Penggugat telah memberikan jaminan sebagai berikut:**
- a. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 110/Kelurahan Cibaduyut** berdasarkan Gambar Situasi Nomor 5489/1997 tertanggal 30 Juli 1997 dengan luas 200 m<sup>2</sup> terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Wilayah Tegallega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kelurahan Cibaduyut, setempat



dikenal dengan Jl. Taruma Negara Barat Kav. No. 1F-17, tertulis atas nama Budhi Khowara;

b. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 126/Kelurahan Cibaduyut** berdasarkan Gambar Situasi Nomor 5505/1997 tertanggal 30 Juli 1997 dengan luas 235 m<sup>2</sup> terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Wilayah Tegallega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kelurahan Cibaduyut, setempat dikenal dengan Blok Warung Nangka, tertulis atas nama Budhi Khowara;

c. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam **Sertipikat Hak Milik Nomor 1765/Kel. Cibaduyut** berdasarkan Surat Ukur Nomor 44/Cibaduyut/1999 tertanggal 15 Desember 1999 dengan luas 199 m<sup>2</sup> terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kelurahan Cibaduyut, setempat dikenal dengan Blok Situ, tertulis atas nama Budhi Khowara;

d. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam **Sertipikat Hak Milik Nomor 1912/Kel. Cibaduyut** berdasarkan Surat Ukur Nomor 126/Cibaduyut/2002 tertanggal 19 Desember 2002 dengan luas 55 m<sup>2</sup> terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Wilayah Tegallega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kelurahan Cibaduyut, setempat dikenal dengan Blok Warung Nangka/Jl. Taruma Negara Barat No. 133, tertulis atas nama Budhi Khowara;

➤ **Bahwa terhadap objek jaminan tersebut telah diletakkan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebagaimana:**

❖ **Sertipikat Hak Tanggungan No. 03999/2017** tertanggal 12 Mei 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung dengan irah-irah "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**" yang di dalamnya dilekatkan **Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 241/2017 tertanggal 21 April 2017** yang dibuat di hadapan Helly Yuniarti Basuki, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Bandung;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, atau sebaliknya justru Tergugat dan para turut tergugat yang dapat membuktikan alasan-alasan penolakan terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu dari Petitum Penggugat;



Menimbang, bahwa mengenai petitum kesatu Penggugat yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, oleh karena petitum ini berkaitan dengan petitum-petitum selanjutnya, maka akan dipertimbangkan pada bagian akhir putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua penggugat yang pada pokoknya Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh penggugat dalam perkara ini majelis hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini penggugat telah mengajukan alat bukti, dalam hal ini adalah alat bukti surat, yaitu dari bukti Surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan bukti surat yang diberi tanda P-8, yang mana bukti surat tersebut telah di Leges/Nasegel yang diberi materai cukup sehingga secara hukum alat bukti tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa walaupun alat bukti tersebut dapat dipergunakan didalam persidangan, namun tentang kekuatan pembuktiannya diperlukan surat-surat yang asli yang dapat diperlihatkan didalam persidangan;

Menimbang, bahwa sesuai berita acara persidangan, seluruh alat bukti yang diajukan oleh penggugat yaitu bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-8 semuanya tidak dapat ditunjukkan aslinya, hal tersebut oleh majelis hakim juga telah diteliti secara langsung, yang mana bukti-bukti dimaksud oleh majelis hakim diberi tanda Copy dari Copy (CDC) yang hanya fotocopy sebagai pembandingnya, sehingga dengan demikian menurut pendapat majelis hakim, kekuatan pembuktian dari bukti surat yang demikian tidak ada, dan karenanya bukti surat tersebut dapat dikatakan tidak memiliki kekuatan pembuktian dalam pembuktian dipersidangan;

Menimbang, bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1888 KUHPperdata, yang berbunyi **“Kekuatan suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya”** ;

Menimbang, bahwa didalam praktik Mahkamah Agung juga telah memberikan penegasannya atas bukti berupa fotokopi dari surat/dokumen, dengan Kaidah Hukum sebagai berikut : **“Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti”**;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut petitum kedua dari penggugat ini tidak berdasar dan haruslah ditolak;



Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan petitum selanjutnya yaitu petitum angka 3 yang mana penggugat meminta agar dinyatakan sisa hutang penggugat sebesar Rp 3.100.000.000,00 (tiga milyar seratus juta rupiah) karena tergugat telah menerima pembayaran dari penggugat sebesar Rp 1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 sampai dengan P-7 yaitu fotokopi angsuran pembayaran penggugat kepada tergugat menunjukkan bahwa penggugat memiliki hutang kepada tergugat;

Menimbang, bahwa bukti tersebut sejalan dengan bukti dari tergugat yaitu bukti T-1 yaitu Perjanjian Kredit antara penggugat dengan tergugat yang berisi pada pokoknya tergugat setuju memberikan pinjaman kepada penggugat sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak ditandatanganinya perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa selain dari jumlah pinjaman dan juga jangka waktu pinjaman, dalam Perjanjian Kredit tersebut juga terdapat Bunga, denda dan biaya lain diantaranya provisi dan administrasi;

Menimbang, bahwa suku bunga yang ditentukan dalam perjanjian tersebut adalah sebesar 8% pertahun dan fix untuk 1 tahun pertama dan selanjutnya bersifat mengambang (*floating*);

Menimbang, selain suku bunga sebagaimana disebutkan diatas, ada juga denda keterlambatan pembayaran hutang pokok sebesar 4% atas suku bunga yang berlaku pertahun, keterlambatan pembayaran bunga sebesar 2% juga atas suku bunga yang berlaku pertahun dihitung dari porsi bunga pinjaman tertunggak dan juga ada perjanjian apabila pelunasan dipercepat dari jangka waktu yang telah ditetapkan dikenakan penalti sebesar 3% dari plafond kredit tersebut;

Menimbang, bahwa Perjanjian Kredit tersebut ditandatangani oleh penggugat selaku debitur dan juga istrinya, serta Mutia Dewi Santoso selaku Business Manajer Bank CIMB Niaga yang dalam hal ini sebagai kreditur;

Menimbang, bahwa dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit tersebut oleh para pihak, dan penggugat menandatangani Perjanjian Kredit tersebut diatas materai, maka kedua belah pihak telah sama-sama menyepakati isi dari perjanjian tersebut, yaitu pihak kreditur dalam hal ini tergugat bersedia memberikan fasilitas pinjaman kepada penggugat, dan penggugat selaku debitur bersedia membayar baik hutang Pokok, bunga dan juga denda apabila



terjadi keterlambatan pembayaran juga seluruh ketentuan yang terdapat dalam perjanjian kredit tersebut;

Menimbang, bahwa pembayaran yang di klaim oleh penggugat telah membayar kepada tergugat sebesar Rp 1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) dan sisa hutang penggugat kepada tergugat tinggal Rp 3.100.000.000,00 (tiga milyar seratus juta rupiah) menurut majelis hakim adalah tidak berdasar, hal tersebut dikarenakan jika di jumlah, total dari jumlah yang dibayar penggugat dan sisa hutang penggugat kepada tergugat adalah Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dan jumlah ini adalah jumlah yang sama dengan pinjaman penggugat kepada tergugat, yang mana jika hal tersebut dilakukan, maka penggugat telah melanggar dari Perjanjian Kredit yang telah disepakati sebelumnya oleh pengugat dan tergugat;

Menimbang, bahwa ditegaskan dalam perjanjian tersebut ada bunga, dan juga denda keterlambatan, dan berdasarkan bukti dari tergugat, yaitu bukti T-2a sampai dengan T-2e yaitu Perjanjian perubahan ke-1 sampai dengan ke-5, bahwa dapat terlihat jika penggugat tidak dapat menyelesaikan kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian awal dengan jangka waktu pinjaman selama 12 (dua belas) bulan (vide bukti T-1);

Menimbang, bahwa dengan demikian, jika penggugat telah terlambat melakukan kewajibannya kepada tergugat, yang artinya selain membayar bunga, penggugat selaku debitur juga diwajibkan membayar denda sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang dikehendaki oleh penggugat total yang harus penggugat bayar kepada tergugat adalah Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) hal tersebut sangat jelas bahwa pengugat tidak ingin membayar bunga dan juga denda, dan ini bertentangan dengan Perjanjian Kredit yang penggugat tandatangani diatas materai, karenanya majelis hakim menilai petitum angka 3 ini tidak berdasar dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa majelis hakim akan mempertimbangkan petitum selanjutnya yang meminta Menyatakan Penggugat sah secara hukum hanya membayar sisa hutang pokok kepada tergugat sebesar Rp 3.100.000.000,00 (tiga milyar seratus juta rupiah) dengan cara 1 (satu) tahun tanpa ada pembayaran baik terhadap pokok dan bunga, dan sisa 3 (tiga) tahun kedepan baru dibayarkan pokok dan bunga dengan nilai tetap Rp 3.100.000.000,00 (tiga milyar seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa Restrukturisasi hutang oleh kreditur kepada debitur adalah kewenangan dan hak mutlak dari Kreditur dengan berpedoman kepada



peraturan-perundangan yang berlaku dengan tatacara dan mekanisme tersendiri sesuai dengan kebijakan Bank masing-masing;

Menimbang, bahwa didalam jawabannya, tergugat telah menolak dengan tegas restrukturisasi kembali yang diinginkan oleh penggugat dengan alasan diantaranya bahwa restrukturisasi hutang yang diminta oleh penggugat tidak berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa selain ada aturan yang mengatur tentang restrukturisasi hutang yang dimungkinkan dengan dasar alasan dan tujuannya sebagaimana lengkapnya ada dalam jawaban tergugat, bahwa sesuai bukti T-2a sampai T-2e tentang perubahan perjanjian baik perubahan pertama sampai perubahan kelima tergugat telah beberapa kali menyetujui keringanan yang diajukan oleh penggugat (restrukturisasi) dalam hal ini tergugat telah memberikan perpanjangan jangka waktu pembayaran kewajiban kepada penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal diatas dapat terlihat bahwa meskipun tergugat menyetujui perpanjangan jangka waktu pembayar kewajiban penggugat pada tahun 2017, sebagaimana disebutkan diatas terjadi perubahan perjanjian sampai lima kali, tetap saja penggugat tidak memenuhi kewajibannya kepada tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 ini sangat erat kaitannya dengan petitum angka 3, dan oleh karena petitum angka 3 ditolak, maka petitum angka 4 ini pun secara otomatis tidak dapat menyatakan sah penggugat membayar hutangnya dengan cara seperti yang penggugat inginkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan seperti telah dipertimbangkan diatas, maka menurut majelis hakim bahwa petitum angka ke-4 ini tidaklah berdasar dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan petitum selanjutnya dari penggugat yaitu petitum kelima yang meminta Menyatakan sah penggugat menjual sendiri asetnya guna melunasi hutang kepada tergugat sejumlah Rp 3.100.000.000,00 (tiga milyar seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan sebelumnya menyatakan bahwa permintaan penggugat terkait sisa hutang sebesar Rp 3.100.000.000,00 (tiga milyar seratus juta rupiah) ditolak oleh majelis karena tidak berdasar dan menyalahi Perjanjian Kredit yang sudah disepakati oleh penggugat dengan tergugat selaku debitur dengan kreditur;

Menimbang, bahwa dengan demikian sisa hutang penggugat kepada tergugat adalah bukan Rp 3.100.000.000,00 (tiga milyar seratus juta rupiah),



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melainkan sesuai dengan perhitungan jumlah denda dan suku bunga sesuai yang telah diperjanjikan yang jumlahnya akan ditinjau kembali oleh tergugat selaku kreditur;

Menimbang, bahwa aset-aset yang dimaksud oleh penggugat sudah dijadikan agunan/jaminan dalam Perjanjian Kredit dimaksud, yang mana terhadap aset-aset tersebut sudah dibebani Hak Tanggungan atas nama Bank CIMB Niaga;

Menimbang, bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5. Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur;

Menimbang, bahwa dengan telah menjadi Hak tanggungan dari seluruh aset berupa sertifikat milik penggugat tersebut, maka hak terhadap tanah tersebut sementara beralih kepada tergugat selaku kreditur, sampai dengan seluruh kewajiban penggugat selaku debitur dipenuhi, jika seluruh kewajiban penggugat sudah dipenuhi, maka hak tanggungan tersebut di Roya/penghapusan hak tanggungan dan status hak terhadap sertifikat tersebut kembali kepada penggugat;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut, sangat jelas bahwa penggugat tidak memiliki hak untuk menjual secara langsung aset-aset yang telah di agunkan tersebut, apapun alasannya kecuali penggugat sudah melunasi seluruh kewajibannya kepada tergugat, dan Hak Tanggungan terhadap sertifikat-sertifikat milik penggugat tersebut sudah di Roya dan dikembalikan haknya kepada penggugat, demikian juga dengan tergugat tidak bisa serta merta menjual aset-aset yang dijadikan agunan tersebut, apabila tergugat ingin menjualnya untuk memenuhi pelunasan kewajiban hutang dari penggugat, tetap harus melalui mekanisme tersendiri yaitu dengan dilakukannya lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPNKL), dan apabila hasil lelang melebihi sisa hutang penggugat kepada tergugat, maka sisa uang dari lelang tersebut harus dikembalikan kepada penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian majelis hakim menilai terhadap petitum kelima penggugat ini tidak berdasar dan sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa majelis hakim akan mempertimbangkan petitum selanjutnya yaitu petitum angka 6, yang meminta untuk menghukum Turut tergugat I untuk tidak melakukan lelang terhadap Sertifikat Hak Milik Penggugat

*Halaman 46 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1921, dan 1765 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110 dan Nomor 126, agar tidak dibaliknamakan atas nama siapapun sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya turut tergugat I mengemukakan dalil sangkalannya pada pokoknya yaitu :

- a. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang sama sekali tidak berkaitan dengan Turut Tergugat I karena pada intinya, gugatan Penggugat adalah mengenai restrukturisasi kredit Penggugat kepada Tergugat selaku kreditor;
- b. Bahwa perlu Turut Tergugat I tegaskan sekali lagi, terhadap objek perkara *a quo*, Turut Tergugat I belum pernah menerima permohonan lelang dari pihak manapun apalagi melaksanakan lelang eksekusi;
- c. Bahwa karena terhadap objek perkara belum pernah dilaksanakan lelang oleh Turut Tergugat I, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dengan seksama jawaban dari turut tergugat I, dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan baik oleh penggugat maupun tergugat dan para turut tergugat, majelis hakim berpendapat bahwa majelis hakim sependapat dengan jawaban turut tergugat I, yang menekankan bahwa hingga saat ini turut tergugat I sama sekali belum menerima permintaan lelang dari pihak manapun terkait objek perkara dimaksud, hal ini diperkuat dengan tidak adanya satupun bukti tentang permintaan lelang terhadap objek dimaksud, sehingga tidak ada dasar maupun alasan turut tergugat I melaksanakan lelang terhadap sertifikat-sertifikat yang disebutkan oleh penggugat didalam petitumnya pada angka 6 tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum angka 6 penggugat ini pun majelis hakim menilai tidak berdasar dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 yang meminta untuk menghukum turut tergugat II untuk memblokir dan tidak membaliknamakan kepada pihak manapun terhadap Sertifikat Hak Milik Penggugat Nomor 1921, dan 1765 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110 dan Nomor 126, agar tidak dibaliknamakan atas nama siapapun sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap majelis hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya turut tergugat II telah menjelaskan dengan jelas asal usul riwayat tanah sampai dengan terakhir

Halaman 47 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg

#### 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

terdaftar sebagai hak tanggungan yang sebagai pemegang hak nya adalah PT. BANK CIMB NIAGA yang berkedudukan di Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa penerbitan sertipikat tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta tidak melawan hukum karena sudah benar dan sesuai dengan AAUPB "Asas Asas Umum Pemerintahan Negara Yang Baik" sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;

Menimbang, bahwa pemblokiran maupun pembaliknamaan sertifikat harus sesuai dengan mekanisme yang telah diatur oleh perundang-undangan, sehingga baik turut tergugat II atau siapapun tidak dapat melakukan pemblokiran maupun pembaliknamaan sertifikat tanpa ada dasar dan landasannya;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan dimuka persidangan, tidak satupun ditemukan bukti yang mengarah atau dapat membuat sebagai dasar turut tergugat II melakukan pemblokiran maupun pembaliknamaan sertifikat dimaksud, dikarenakan saat ini sertifikat-sertifikat tersebut masih merupakan hak tanggungan yang sebagai pemegang hak nya adalah Bank CIMB Niaga, dan hingga saat ini Bank CIMB Niaga sama sekali belum pernah mengajukan permohonan pengajuan lelang kepada KPNKL dalam hal ini turut tergugat I, yang mana hal ini dikuatkan oleh turut tergugat I dalam jawabannya tersebut bahwa turut tergugat I belum pernah menerima permintaan lelang dari pihak manapun, yang artinya bahwa tidak ada proses jual beli baik secara langsung maupun lelang yang dapat menjadikan dasar bagi turut tergugat II melakukan proses pembalikan nama maupun pemblokiran sertifikat;

Menimbang, bahwa dengan demikian permintaan penggugat dalam petitumnya ini juga menurut majelis hakim tidak berdasar dan haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan petitum ke-8 dari penggugat yang meminta untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet dan kasasi dari tergugat, turut tergugat I dan turut tergugat II;

*Halaman 48 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg*

#### 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 terhadap Petitum Penggugat dalam angka 8 yang memohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, setelah majelis hakim mempelajari gugatan Penggugat, dan didasari pertimbangan-pertimbangan sebelumnya yang menolak petitum-petitum sebelumnya dari penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa permintaan dalam petitum ini tidak relevan, kecuali dalam hal gugatan penggugat dikabulkan walaupun hanya sebagian, oleh karena penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan gugatan penggugat ditolak, maka petitum angka 8 ini pun haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum terakhir yaitu petitum angka 9, yang meminta agar menghukum Turut tergugat I dan turut tergugat II untuk mematuhi isi putusan ini majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan sebelumnya yang menolak petitum angka 2 sampai dengan petitum angka 8, maka terhadap petitum angka 9 ini pun tidak ada relevansinya dan karenanya harus pula dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 dari penggugat yang meminta mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya, oleh karena petitum angka 2 sampai dengan angka 9 ditolak, maka petitum angka 1 inipun haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian, menurut Majelis Hakim, Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum penggugat ditolak, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat selaku pihak yang kalah;

Memperhatikan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## **MENGADILI:**

### **Dalam Eksepsi :**

Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut untuk seluruhnya;

*Halaman 49 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg*

#### **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

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini, yang hingga kini berjumlah Rp 2.050.000,00 (dua juta lima puluh ribu rupiah );

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung, pada hari Kamis tanggal 20 Januari 2022, oleh kami, Bayu Seno Mahartoyo Sukmo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Riyanto Aloysius, S.H., M.H. dan Fajar Kusuma Aji, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg tanggal 2 September 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 27 Januari 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Yeyen Herdiyani, S.H., M.H., Panitera Pengganti juga dihadiri Kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II maupun Kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Riyanto Aloysius, S.H., M.H.

Bayu Seno Mahartoyo Sukmo, S.H., M.H.

Fajar Kusuma Aji, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Yeyen Herdiyani, S.H., M.H..

Halaman 50 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 330/Pdt.G/2021/PN Bdg



Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp 50.000,00;
emberkasan.....		
4.....P	:	Rp 30.000,00;
NBP .....		
5.....P	:	Rp 1.920.000,00;
anggilan .....		
6.....P	:	Rp 0,00;
emeriksaan setempat .....		
7. Sita .....	:	Rp 0,00;
Jumlah	:	Rp2.050.000,00;

( dua juta lima puluh ribu rupiah )