



PUTUSAN

Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HENNY ROSITA HALIM Warga Negara Indonesia, lahir di Bogor, 20 Januari 1949, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: 3173056001490002, beralamat di Taman Cosmos Blok I/12, RT. 002, RW. 001, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

Mangatur Nainggolan, S.E., S.H., M.M., M.H., CPA, Henri Lumbanraja, S.H., S.E., M.H., M. Hkes., Landoria, S.H., Yohana Maranatha, S.H., Salma Ariana Taruna, S.H dan Mora Diasi Nainggolan, S.H. merupakan para Advokat, Advokat Magang, dan Konsultan Hukum pada **MANGATUR NAINGGOLAN LAW FIRM** beralamat di Gedung Arva Lt. 5, Jl. Cikini Raya No. 60, Menteng, Jakarta Pusat, 10330, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 01 September 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan PN Bale Bandung di bawah register No. W11.U6-1125HT.04.10 Tahun 2023;

Selanjutnya disebut sebagai.....Penggugat;

Lawan

1. **PT Bank Central Asia, Tbk**, berkedudukan di Jl. M.H Thamrin No. 1, Kb. Melati, Kec. Menteng, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta – 10310

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. M.M.M. Okada Maxi
2. Artati Wulandini
3. Wahyu Sasmito Adi
4. Richardus Prasetya Adipadma
5. Silvia Dewi Marbun

Halaman 1 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



6. Matius Rene Santoso

Seluruhnya selaku karyawan PT Bank Central Asia Tbk, yang berdasarkan Surat Kuasa nomor 1023/ST/DIR/2023 tanggal 6 Oktober 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan PN Bale Bandung di bawah register No. W11.U6-1374HT.04.10 Tahun 2023;

Selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT**

2. Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, berkedudukan di Komplek Perkantoran PEMDA Kabupaten Bandung- Jl. Raya Soreang, Pamekaran, Kecamatan Soreang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat – 40912

Selanjutnya disebut sebagai -----**TURUT TERGUGAT I**

3. PT Berkah Logam Makmur, berkedudukan di Industri Raya I, Blok AF/1-2, Kelurahan Bunder, Kecamatan Cikupa, Tangerang, Banten – 15710

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

Renaldi Avri Angga,SH, sebagai staf Divisi Hukum sesuai dengan SK pengangkatan karyawan dari Direktur PT Berkah Logam Makmur No. 001/VII/BLM/2021 berdasarkan surat kuasa tertanggal 12 September 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan PN Bale Bandung di bawah register No. W11.U6-1245HT.04.10 Tahun 2023;

Selanjutnya disebut sebagai -----**TURUT TERGUGAT II**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA No. 238/Pdt.G/2023/PN.Blb tentang Penunjukan Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim tentang Hari Sidang;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara gugatan tersebut;

Telah memanggil pihak-pihak yang berperkara;

Telah memeriksa bukti surat dan mendengar keterangan saksi-saksi para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa para Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 5 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 7 September 2023 dalam Register Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb telah mengajukan gugatan yang isinya adalah sebagai berikut:



Bahwa adapun alasan **PENGUGAT** dengan ini mengajukan Gugatan *a quo*, sebagai berikut:

I. KOMPETENSI RELATIF PERKARA A QUO

1. Bahwa **PENGUGAT** telah menerima fasilitas kredit dari **TERGUGAT** sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor: 03 tertanggal 05 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Ineke Srihartati, S.H Notaris di Kabupaten Bandung (**"PK 03/2018"**);
2. Bahwa dalam Pasal 17 PK 03/2018 telah mengatur terkait domisili hukum perjanjian, yang berbunyi:
"Pasal 17
DOMISILI HUKUM
yang intinya
Mengenai Perjanjian Kredit dan segala akibat yang timbul serta pelaksanaannya, para pihak memilih Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kelas I (satu) A Bale Bandung di Kabupaten Bandung....dst...."
3. Dengan adanya pilihan domisili hukum yang disepakati antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT**, maka **YANG BERWENANG MENGADILI PERKARA INI ADALAH PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG;**

II. HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK

HUBUNGAN HUKUM PENGUGAT DENGAN TERGUGAT BERDASARKAN PK NO 03/2018

4. Bahwa **PENGUGAT** merupakan seorang Ibu yang berumur 72 (*tujuh puluh dua*) tahun dengan status perkawinan cerai mati yang menerima fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah dari **TERGUGAT** yang dipergunakan untuk membiayai pembelian tanah kosong untuk membangun rumah masa tuanya;
5. Bahwa **TERGUGAT** adalah bank yang dalam ketentuan Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (**"Undang-Undang Perbankan"**) yang dikutip sebagai berikut:
"Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak;"
6. Bahwa **PENGUGAT** merupakan nasabah sekaligus konsumen yang setia dan loyal kepada **TERGUGAT** selama lebih dari 10 (*sepuluh*) tahun yang dimulai dari **PENGUGAT** menempatkan dananya pada **TERGUGAT**



hingga pada tahun 2018, kemudian **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** menyepakati mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah sebagaimana dalam PK nomor 03/2018 dengan jumlah fasilitas kredit sebesar Rp2.000.000.000.- (*Dua Miliar Rupiah*);

7. Bahwa berdasarkan informasi dari **TERGUGAT**, **PENGUGAT** memiliki kewajiban terhadap **TERGUGAT** sampai dengan tanggal 26 April 2022, diuraikan sebagai berikut:

KEWAJIBAN POKOK	Rp1.180.724.581,29 (<i>Satu Miliar Seratus Delapan Puluh Juta Tujuh Ratus Dua Puluh Empat Ribu Lima Ratus Delapan Puluh Satu Koma Dua Puluh Sembilan Rupiah</i>)
KEWAJIBAN BUNGA	Rp131.206.637,46 (<i>Seratus Tiga Puluh Satu Juta Dua Ratus Enam Ribu Enam Ratus Tiga Puluh Tujuh Koma Empat Puluh Enam Rupiah</i>)
KEWAJIBAN DENDA	Rp280.108.418,07 (<i>Dua Ratus Delapan Puluh Juta Seratus Delapan Ribu Empat Ratus Delapan Belas Koma Nol Tujuh Rupiah</i>)
TOTAL	Rp1.592.038.636, 82 (<i>Satu Miliar Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Juta Tiga Puluh Delapan Ribu Enam Ratus Tiga Puluh Enam koma Delapan Dua Rupiah</i>)

Bahwa merujuk pada Jumlah Fasilitas Kredit sebesar Rp2.000.000.000.- (*Dua Miliar Rupiah*) yang terima, Penggugat mempunyai Kewajiban Pokok sebesar Rp1.180.724.581,29 (*Satu Miliar Seratus Delapan Puluh Juta Tujuh Ratus Dua Puluh Empat Ribu Lima Ratus Delapan Puluh Satu Koma Dua Puluh Sembilan Rupiah*), maka selama jangka waktu 2018 sampai dengan 2021, **PENGUGAT** telah melaksanakan kewajiban pembayaran termasuk bunga dan biaya – biaya lain sebesar **Rp.819.275.418,71** (*Delapan Ratus Sembilan Belas Juta Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Empat Ratus Delapan Belas Koma Tujuh Puluh Satu Rupiah*) selama kurun waktu 2 (*dua*) tahun;

8. Bahwa harta milik Penggugat berupa tanah terletak di *Jl. Daisy Garden No. 27, Kav. 27 (setempat dikenal dengan Dago Spring Hills, Jl Daisy Garden No 27), Desa Mekarsaluyu, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, Provinsi Jawa Barat* **SHGB 1890/Mekarsaluyu** telah dibebankan Hak Tanggungan



Peringkat Pertama sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan No. 10066/2018 tanggal 13 November 2018 *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 177/2018 tertanggal 02 November 2018 yang dibuat di hadapan Ineke Srihartati, S.H Notaris di Kabupaten Bandung;

DIIKATNYA SHGB NO 1890 DENGAN HAK TANGGUNGAN PERINGKAT II OLEH TERGUGAT ATAS HUTANG MILIK TURUT TERGUGAT II

9. Bahwa pada tahun 2020 TERGUGAT telah meminta jaminan sementara berupa **SHGB 1890/Mekarsaluyu** pada **TURUT TERGUGAT II** karena saat itu jaminan utama belum selesai proses legalitasnya, tetapi , TERGUGAT tidak pernah mengembalikan jaminan sementara yaitu **SHGB 1890/Mekarsaluyu** pada **TURUT TERGUGAT II** walaupun pengurusan legalitas jaminan utama sudah selesai sebagai syarat penerimaan fasilitas kredit. Adapun agunan utama yang dimaksud yaitu:

- a. Sebidang tanah girik terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Barat, Desa Mekarwangi, setempat dikenal sebagai **Jalan Selayar Blok H5**, Cikarang, Kawasan Industri MM2100, **Seluas 646 M²** terdaftar atas nama PT Bekasi Fajar Industrial Estate (bukan menjadi pihak dalam gugatan *a quo*); (**"Blok H5 Cikarang"**)
- b. Sebidang tanah girik terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Barat, Desa Mekarwangi, setempat dikenal sebagai **Jalan Selayar Blok H6**, Cikarang, Kawasan Industri MM2100, **Seluas ± 4.722 M²** terdaftar atas nama PT Bekasi Fajar Industrial Estate (bukan menjadi pihak dalam gugatan *a quo*); (**"Blok H6 Cikarang"**)

Bahwa terhadap tindakan **TERGUGAT yang tidak mengembalikan jaminan sementara yaitu SHGB 1890/Mekarsaluyu**, akibatnya **PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT II** sebagai Nasabah atau Penerima Fasilitas Kredit telah diperdaya oleh **PENGGUGAT**, atau dengan kata lain **PENGGUGAT** telah menguasai jaminan sementara **SHGB 1890/Mekarsaluyu** dengan cara tidak jujur ;

10. Bahwa atas permintaan dari TERGUGAT pada **TURUT TERGUGAT II** agar memberikan jaminan sementara **SHGB 1890/Mekarsaluyu**, **TURUT TERGUGAT II** terpaksa memberikan persetujuan permintaan tersebut dengan cara meminta kepada **PENGGUGAT selaku** Ibu Kandung dari Direktur Utama dari **TURUT TERGUGAT II**, karena memang hanya dijadikan sebagai jaminan sementara hutang dari **TURUT TERGUGAT II** kepada **TERGUGAT**;
11. Bahwa oleh karena agunan tersebut bersifat sementara maka **PENGGUGAT** bersedia memberikan persetujuan untuk mengikatkan **SHGB**



1890/Mekarsaluyu sebagaimana dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 28 Tahun 2020, tertanggal 14 April 2020 yang dibuat dihadapan Ineke Srihartati S.H. Notaris di Kabupaten Bandung (**"APHT No. 28/2020"**), hal mana berdasarkan janji dari **TERGUGAT**, SHGB No. 1890 hanya akan menjadi jaminan sementara hingga pengurusan legalitas Blok H5 dan H6 Cikarang telah selesai;

12. Bahwa kemudian sebagai komitmen **TURUT TERGUGAT II** untuk mengembalikan SHGB No. 1890/Mekarsaluyu kepada **PENGUGAT**, pada tanggal 17 Juli 2020, **TURUT TERGUGAT II** meminta kepada Notaris Vera, S.H., M.H. untuk menerbitkan keterangan mengenai status Blok H5 Cikarang dan Blok H6 Cikarang, yang mana surat keterangan tersebut menyebutkan:

"Bahwa jika proses pengurusan tersebut diatas telah selesai, dan biaya – biaya telah dibayar lunas, maka asli sertifikat dan berkas – berkas terkait akan kami serahkan kepada PT. Bank Central Asia Tbk"

13. Bahwa dengan adanya surat keterangan yang diterbitkan oleh Notaris tersebut membuktikan, bahwa pada saat pengikatan Perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 25 Februari 2020 (**"PK 56/2020"**) antara **TURUT TERGUGAT II** dengan **TERGUGAT**, status Blok H5/Cikarang dan Blok H6/Cikarang masih merupakan tanah girik, sehingga **PENGUGAT** rela memberikan Harta pribadinya sebagai jaminan sementara.

TELAH TERBIT ALAS HAK DARI BLOK H5 CIKARANG DAN BLOK H6 CIKARANG NAMUN SHGB NO 1890 TIDAK KUNJUNG DILEPASKAN DARI APHT NO 28/2020

14. Bahwa pada tanggal 21 Juli 2020 telah terbit alas hak dari Blok H5 Cikarang dan Blok H6 Cikarang dari kepemilikan hak girik menjadi berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00466 atas nama PT Berkah Logam Makmur dengan luas 646M² (**"SHGB 00466/Cikarang"**) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00467 dengan luas 4.922M² atas nama PT. Berkah Logam Makmur (**"SHGB 00467/Cikarang"**);
15. Bahwa atas terbitnya alas hak **SHGB 00466/Cikarang dan SHGB 00467/Cikarang**, **TERGUGAT** tidak kunjung melepaskan jaminan pribadi milik **PENGUGAT** berupa SHGB No. 1890/Mekarsaluyu dari jaminan fasilitas kredit milik **TURUT TERGUGAT II**, hal mana seharusnya berdasarkan janji dari **TERGUGAT** setelah pengurusan legalitas Blok H5 dan H6 selesai dan telah terbit alas hak atas tanah tersebut, **TERGUGAT** seharusnya akan melepaskan dari hak tanggungan dan mengembalikan SHGB No. 1890 kepada **PENGUGAT**;



16. Bahwa meskipun SHGB No. 1890/Mekarsaluyu masih menjadi jaminan atas fasilitas kredit milik **TURUT TERGUGAT II, PENGUGGAT** tetap berkomitmen dan beritikad baik untuk membayarkan angsuran hutang pribadinya kepada **TERGUGAT**;
17. Bahwa **PENGUGGAT** dengan itikad baik meminta secara patut kepada **TERGUGAT** untuk mengembalikan harta pribadi milik **PENGUGGAT** dari jaminan fasilitas kredit milik **TURUT TERGUGAT II** sebagaimana surat tertanggal 27 Agustus 2021, perihal permohonan pencoretan Hak Tanggungan, yang pada pokoknya menyampaikan, keinginan **PENGUGGAT** untuk melakukan pelunasan atas hutangnya dengan syarat pelepasan SHGB 1890/Mekarsaluyu dari Hak Tanggunga peringkat II (Jaminan Hutang **TURUT TERGUGAT II**);

TERDAPAT PERBEDAAN NILAI APRAISAL YANG CUKUP JAUH DARI NILAI HAK TANGGUNGAN ATAS SHGB NO 1890

18. Bahwa berdasarkan KJPP Teguh Hermawan, Yusuf, dan Rekan melalui Berita Acara Penilaian Agunan (BAP) PT Bank Central Asia, Tbk dengan Nomor Laporan: 3171/THY/BCA-DBKK/VIII/2018 tanggal 29 Agustus 2018 ("**NILAI APRAISAL**") didapatkan Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi **SHGB NO 1890** sebagai berikut:

BERDASARKAN LEGALITAS

ASET	LUAS (m ²)	NILAI PASAR per m ² (Rp)	BIAYA PENGANTI BARU (Rp)	NILAI PASAR (Rp)	INDIKASI NILAI LIKUIDASI (Rp)
Tanah	432,00	7.900.000	3.412.800.000	3.412.800.000	2.388.960.000
Banguna n	-	3.600.000	-	-	-
Total			3.412.800.000	3.412.800.000	2.388.960.000

BERDASARKAN FISIK

ASET	LUAS (m ²)	NILAI PASAR per m ² (Rp)	BIAYA PENGANTI BARU (Rp)	NILAI PASAR (Rp)	INDIKASI NILAI LIKUIDASI (Rp)
Tanah	432,00	7.900.000	3.412.800.000	3.412.800.000	2.388.960.000
Banguna n	405,50	3.600.000	1.824.750.000	1.459.800.000	1.021.860.000
Total			5.237.550.000	4.872.600.000	3.410.820.000

19. Bahwa nilai dari agunan berdasarkan nilai appraisal menurut **TERGUGAT** ialah berdasarkan **FISIK** didapat nilai pasar sejumlah Rp3.412.800.000 (Tiga milyar empat ratus dua belas juta delapan ratus ribu rupiah) **hal mana** nilai Aset **PENGUGGAT** dengan Nilai Hak Tanggungan yang diikatkan oleh **TERGUGAT** ialah senilai Hak Tanggungan I : Rp 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah) dan Hak Tanggungan II : Rp



5.500.000.000 (lima milyar lima ratus juta rupiah), berdasarkan hal tersebut maka ditemukan perbedaan nilai agunan dengan nilai hak tanggungan yang sangat jauh, yaitu sebesar Rp 4.587.200.000 (Empat milyar lima ratus delapan puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah);

20. Bahwa **TERGUGAT** tidak menjalankan salah satu kewajibannya yaitu *Fiduciary Duty*, untuk memberitahukan kepada **PENGGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT II** atas resiko Fasilitas Kredit yang akan diterima akibat terjadinya perbedaan yang jauh nilai legalitas dan nilai fisik atas **SHGB NO 1890**, sehingga dalam hal ini **TERGUGAT** cenderung memiliki itikad buruk dan patut diduga mengelabui **PENGGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT II**;

TERDAPAT PERBEDAAN LUAS FISIK SHGB NO 1890 BERDASARKAN LEGALITAS DENGAN LUAS FISIK TANAH YANG DIKUASAI OLEH PENGGUGAT

21. Bahwa pada tanggal 04 April 2023, **PENGGUGAT** telah melakukan pengukuran ulang terhadap SHGB No 1890 milik **PENGGUGAT**, yang mana hasil dari pengukuran tersebut ditemukan fakta bahwa luas SHGB No. 1890 seluas 533 M² (*Lima Ratus Tiga Puluh Tiga Meter Persegi*)
22. Bahwa perlu diketahui berdasarkan legalitas SHGB No. 1890, terdapat suatu fakta, yaitu luas tanah milik **PENGGUGAT** yang tercatat dalam Sertipikat tersebut seluas 432 M² (*Empat Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi*) sehingga dengan demikian terdapat perbedaan antara Luas Fisik SHGB No 1890 dengan Luas Berdasarkan Legalitas seluas kurang lebih 101M² (*seratus Satu Meter Persegi*), perbedaan luas ini telah merugikan **PENGGUGAT**;
23. Bahwa dengan demikian, Pengikatan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh **TERGUGAT** terhadap SHGB No 1890 milik **PENGGUGAT**, didasarkan atas suatu Legalitas yang salah, sehingga APHT No. 28/2020 harus dianggap tidak memiliki kekuatan hukum tetap dan harus dinyatakan batal demi hukum;
24. Bahwa dengan adanya perbedaan tersebut, tidak hanya membuat APHT No. 28/2020 tidak memiliki kekuatan hukum, namun hal tersebut menimbulkan kerugian bagi **PENGGUGAT** dikarenakan apabila SHGB No 1890 dilakukan eksekusi oleh **TERGUGAT**, maka tanah seluas 101M² (*Seratus Satu Meter Persegi*) akan ikut terseksekusi dan merugikan **PENGGUGAT**;

III. KEPENTINGAN PENGGUGAT MELIBATKAN TURUT TERGUGAT I

25. Bahwa **TURUT TERGUGAT I** merupakan instansi Pemerintah yang bertanggungjawab atas segala pengurusan administrasi pertanahan dalam



wilayah Kabupaten Bandung yang mana termasuk SHGB 1890/Mekarsaluyu;

26. Bahwa oleh karena terdapat Sengketa terhadap SHGB 1890/Mekarsaluyu, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung *in casu* **TURUT TERGUGAT** I wajib melakukan pencatatan blokir atas tanah yang dimaksud sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita (**"Permen Agraria 3/2017"**), yang berbunyi:

"Pasal 3

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

27. Bahwa dengan demikian, segala perbuatan hukum yang ada atau nantinya akan ada berkaitan dengan SHGB 1890/Mekarsaluyu wajib dibatalkan dan/atau seminimal-minimalnya melakukan penangguhan sampai dengan Gugatan *aquo* mendapatkan putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap;

IV. PERBUATAN MELAWAN HUKUM

A. TERGUGAT SEBAGAI BANK BESAR DAN MEMPUNYAI EKONOMI KUAT TELAH BERUSAHA MENGABAIKAN HAK-HAK PENGUGAT DAN MENYALAHGUNAKAN KEADAAN KEPADA PENGUGAT

28. Bahwa suatu Perjanjian yang dibuat dapat dikatakan sah dan mengikat secara hukum bagi pihak-pihak yang membuatnya (asas *pacta sunt servanda*) apabila didasari dengan itikad baik (*good faith*) serta memenuhi syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, diantaranya:

- Adanya kesepakatan/konsensus para pihak (*Vide: Pasal 1321 – 1328 KUHPerdara*)
- Adanya kecakapan/kapasitas para pihak (*Vide: Pasal 1339 – 1331 KUHPerdara*)
- Terkait suatu hal/objek tertentu (*Vide: Pasal 1332-1334 KUHPerdara*)
- Terkait suatu sebab/kausa yang halal (*Vide: Pasal 1335 – 1337 KUHPerdara*)

Bahwa kemudian Pasal 1321 KUHPerdara menentukan bahwa kesepakatan "**tidak sah**" apabila diberikan karena:

- Kekhilafan (*dwang*); atau
- Paksaan (*dwaling*); atau
- Penipuan (*bedrog*).



Dengan demikian apabila dalam suatu perjanjian terdapat unsur kekhilafan atau paksaan atau penipuan maka kesepakatan para pihak dalam perjanjian tidak sempurna atau dengan kata lain terdapat cacat kehendak (willsgebreken) dalam perjanjian yang memberikan konsekuensi perjanjian tersebut “dapat dibatalkan”;

29. Bahwa selain kekhilafan, paksaan dan penipuan terdapat bentuk ke-4 dari cacat kehendak yang tidak diatur dalam KUHPerdara akan tetapi diakui melalui yurisprudensi dan doktrin-doktrin hukum yaitu “Penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden / undue influence)”;

30. Bahwa Setiawan dalam bukunya Aneka Masalah Hukum Dan Hukum Acara Perdata, yang diterbitkan Penerbit Alumni, Bandung, hlm. 191-192, mengungkapkan mengenai faktor-faktor yang dapat memberikan indikasi tentang adanya penyalahgunaan kekuasaan ekonomi, seperti yang kami kutip:

“Faktor-faktor yang dapat memberikan indikasi tentang adanya penyalahgunaan kekuasaan ekonomi:

(1) Adanya syarat-syarat yang diperjanjikan yang sebenarnya tidak masuk akal atau yang tidak patut atau yang bertentangan dengan perikemanusiaan (onredelijke contractsvoonvaarden atau unfair contract-terms);

(2) Nampak atau ternyata pihak debitur berada dalam keadaan tertekan (dwang positie);

(3) Apabila terdapat keadaan di mana bagi debitur tidak ada pilihan-pilihan lain kecuali mengadakan perjanjian aquo dengan syarat-syarat yang memberatkan;

(4) Nilai dari hasil perjanjian tersebut sangat tidak seimbang kalau dibandingkan dengan prestasi timbal balik dari para pihak. Apabila dijumpai hal-hal tersebut maka hakim wajib meneliti apakah in concreto terjadi penyalahgunaan kekuasaan ekonomi.”

32. Bahwa dalam praktik peradilan di Indonesia, penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden/undue influence) baik itu penyalahgunaan kekuasaan ekonomi atau psikologi telah diterima dan diterapkan sebagaimana **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3431 K/Pdt/1985 tertanggal 4 Maret 1987** dimana duduk perkaranya ialah, Pembatalan perjanjian hutang piutang dengan bunga 10% per bulan, namun ditandatangani oleh **PENGUGAT** selaku debitur karena posisi tawarnya saat itu yang tidak seimbang dengan **TERGUGAT**.



Mahkamah Agung RI memutuskan untuk membatalkan ketentuan bunga dalam perjanjian hutang piutang tersebut, dengan pertimbangan bunga yang dikenakan kepada debitur melebihi nilai kewajiban dibandingkan bunga bank saat itu, sehingga dianggap bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Bahwa meskipun tidak disebutkan secara eksplisit didasarkan atas penyalahgunaan keadaan, namun menurut Henry Panggabean, putusan kasasi ini telah menerapkan ajaran penyalahgunaan keadaan, baik mengenai unsur kerugian (materil) maupun unsur penyalahgunaan kesempatan oleh pihak pemberi pinjaman;

31. Bahwa kemudian dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No: 778/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., Majelis Hakim berpendapat seperti yang kami kutip sebagai berikut:

"Bahwa dalam perkembangannya, cacat kehendak dalam pembuatan perjanjian juga dapat terjadi dalam hal adanya penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden/undue influence); Dimulai dari Bovag Arrest III, HR 26 Februari 1960, NJ. 1965,373, hukum perjanjian di Negeri Belanda telah menerima penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian. Pembatalan atas alasan itu dapat dilakukan baik untuk seluruhnya ataupun sebagian. Dalam buku ketiga Pasal 44 ayat (1) Nieuw Burgerlijk Wetboek (BW Baru) Belanda disebutkan empat syarat untuk adanya penyalahgunaan keadaan, yaitu:

- 1. Keadaan-keadaan istimewa (bijzondere onstandigheden), seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman;*
- 2. Suatu hal yang nyata (kenbaarheid), diisyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain dalam keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu akta perjanjian;*
- 3. Penyalahgunaan (misbruiksalah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui seharusnya tidak melakukannya.*
- 4. Hubungan kausal (causaal verband), adalah penting bahwa tanpa penyalahgunaan keadaan itu, maka perjanjian tidak ditutup;"*

Bahwa untuk menentukan ada tidaknya penyalahgunaan keadaan, indikator yang dapat menjadi patokan adalah:

- a. Dari aspek formulasi perjanjian, prestasi dan kontra prestasi yang dibebankan kepada para pihak tidak berimbang secara mencolok dan bahkan tidak patut; dan



b. Dari aspek proses ditutupnya perjanjian, hal itu terjadi dikarenakan adanya pihak yang menyalahgunakan keadaan sebagai akibat memiliki posisi tawar yang lebih tinggi, baik berupa kelebihan secara ekonomi ataupun psikologis; Pada hakekatnya, penyalahgunaan keadaan tidak semata berkaitan dengan isi perjanjian yang tidak berimbang.

Bahwa Perjanjian dianggap bertentangan dengan tata krama/kesusilaan atas dasar keadaan penyalahgunaan keadaan yang mengiringi terjadinya perjanjian tersebut. Sebenarnya mengambil keuntungan dari keadaan orang lain tidak menyebabkan isi dan tujuan perjanjian terlarang, tetapi menyebabkan kehendak yang disalahgunakan tidak diberikan dalam keadaan bebas. Konstruksi penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya (*vernietigbaar*) kepada hakim oleh pihak yang dirugikan;

32. Bahwa PENGUGAT sebagai Debitur berada dalam keadaan tidak berdaya dan tertekan, oleh karena Nilai Fasilitas KPR yang diterima PENGUGAT besarnya jauh lebih kecil dari pada besaran nilai hak tanggungan yang diikat di atasnya;

Bahwa dengan selisih yang sangat besar antara nilai hak tanggungan dengan nilai fasilitas kredit yang diterima mengakibatkan sekecil apapun kredit yang sudah dibayarkan PENGUGAT akan tidak berarti ketika TERGUGAT dapat menjual/mengalihkan/melelang Agunan dengan sewenang-wenang dan mendapatkan keuntungan semaksimal mungkin;

33. Bahwa sebagaimana dilansir dari Jateng Tribun News pada hari Jumat, 23 Juli 2021 pukul 07:57 WIB oleh Catur Waskito Edy, Bank Central Asia (BCA) Raih Laba Bersih 18,1% pada Semester 1 2021.

"Pendapatan operasional naik 2,4% yoy dari Rp 37,57 triliun menjadi Rp 38,48 triliun. Sedangkan pendapatan bunga bersih tumbuh 8,8% yoy dari Rp 27,24 triliun menjadi Rp 28,27 triliun. Pendapatan non bunga turun 1,2% yoy dari Rp 10,32 triliun menjadi Rp 10,21 triliun."

Bahwa atas keuntungan besar yang telah diraup oleh TERGUGAT dalam praktek bisnisnya, sudah sepatutnya TERGUGAT sebagai Bank besar mensejahterakan Masyarakat dan memberikan layanan dan solusi terbaik kepada nasabahnya sesuai slogan "*Senantiasa di Sisi Anda*". TERGUGAT semestinya dalam aktivitasnya sebagai Bank sudah sepatutnya selalu berupaya meningkatkan taraf hidup orang banyak sebagaimana dimuat dalam Pasal 1 Angka 2 Undang Undang Perbankan dan juga selalu



memiliki itikad baik terhadap debitor bukan membuat **TERGUGAT** semakin sewenang-wenang dan hanya memikirkan keuntungannya sendiri dengan melelang aset-aset **PENGUGAT** tanpa memikirkan tempat tinggal **PENGUGAT** beserta keluarganya;

34. Bahwa dengan demikian, hal tersebut juga sudah jelas menggambarkan dan membuktikan **TERGUGAT** memiliki keunggulan ekonomi yang sangat besar yang dapat menundukkan **PENGUGAT** dan bisnis **TURUT TERGUGAT II** dengan memberikan klausul – klausul perjanjian yang berat sebelah;

35. Bahwa dalam Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 tanggal 25 Februari 2020 ("**PK 56**") dan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 43 tertanggal 25 September 2020 ("**PK 43**") antara **TURUT TERGUGAT II in casu** PT. Berkah Logam Makmur dengan **TERGUGAT**, apabila dibandingkan dengan beberapa Perjanjian Kredit antara **TURUT TERGUGAT II** dengan **TERGUGAT** sebelumnya terdapat kejanggalaan yakni dari nilai pinjaman yang diperjanjikan semula sebesar Rp Rp228.744.842.800 secara sepihak dikurangi nilainya menjadi Rp Rp208.694.842.800, sehingga terdapat selisih Rp. 20.000.000.000, namun terdapat pula penambahan agunan secara drastis, dan dalam perjanjian ini yang dimaksud dengan penambahan agunan yakni diantaranya adalah harta pribadi milik **PENGUGAT**;

36. **Bahwa sejak September 2020**, sebidang tanah girik terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Barat, Desa Mekarwangi, setempat dikenal sebagai **Jalan Selayar Blok H5**, Cikarang, Kawasan Industri MM2100, Seluas 646 M² terdaftar atas nama PT Bekasi Fajar Industrial Estate (bukan menjadi pihak dalam gugatan Aquo) yang mana saat ini **sudah terbit alas haknya yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00466 atas nama PT BERKAH LOGAM MAKMUR in casu TERGUGAT** dan demikian juga sebidang tanah girik terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Barat, Desa Mekarwangi, setempat dikenal sebagai **Jalan Selayar Blok H6**, Cikarang, Kawasan Industri MM2100, Seluas ± 4.722 M² terdaftar atas nama PT. Bekasi Fajar Industrial Estate (bukan menjadi pihak dalam gugatan Aquo) yang mana saat ini **sudah terbit alas haknya yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00467 atas nama PT Berkah Logam Makmur**;

Namun hingga saat ini Agunan milik **PENGUGAT** masih diikatkan Hak Tanggungan, **HAL INI BERTENTANGAN DENGAN JANJI BAHWA HARTA PRIBADI PENGUGAT AKAN DILAKUKAN PELEPASAN**

Halaman 13 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



**AGUNAN DARI AGUNAN PT BERKAH LOGAM MAKMUR IN CASU
TERGUGAT SETELAH SELESAINYA PENGURUSAN ALAS HAK H5
DAN H6 DIKONVERSI MENJADI SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN;**

37. Bahwa **PENGGUGAT** memiliki keyakinan dan kepercayaan terhadap **TERGUGAT** bahwa janji yang disepakati akan ditepati, oleh karena **TERGUGAT** memiliki kedudukan ekonomi yang jelas lebih tinggi dan unggul dari **PENGGUGAT**, namun sayangnya keunggulan yang dimiliki oleh **TERGUGAT** malah disalahgunakan untuk mengelabui **PENGGUGAT** agar mengagunkan harta pribadi berupa SHGB No 1890 sebagai jaminan hutang PT. Berkah Logam Makmur *in casu* **TURUT TERGUGAT II**;
38. Bahwa Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden / undue influence*) serta tidak ditepatinya janji untuk melepaskan harta pribadi **PENGGUGAT** dari agunan **PT BERKAH LOGAM MAKMUR in casu TURUT TERGUGAT II** setelah selesainya pengurusan alas hak **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00466 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00467 yang dahulu keduanya berasal surat girik** telah menimbulkan kerugian yang luar biasa kepada **PENGGUGAT**, berupa kerugian materil sejumlah nilai Hak Tanggungan yang diikatkan **TERGUGAT** diatas SHGB No 1890 milik **PENGGUGAT** atas hutang **TURUT TERGUGAT II**, yang dirincikan sebagai berikut:
- Dengan demikian kerugian **PENGGUGAT** adalah sebesar nilai Hak Tanggungan yang diikatkan pada Agunan **PENGGUGAT** untuk menjamin hutang **TURUT TERGUGAT II** ke **TERGUGAT** yang mana bila diakumulasikan sebesar Rp. 5.500.000.000,00.- (*Lima Miliar Lima Ratus Juta Rupiah*), **hal mana apabila Hak Tanggungan atas hutang TURUT TERGUGAT II telah dilepaskan, PENGGUGAT seharusnya sudah tidak lagi menanggung beban Hak Tanggungan atas hutang TURUT TERGUGAT II;**
39. Bahwa telah nyata dan berdasar hukum untuk **PENGGUGAT** meminta dibatalkannya PK 56 dan PK 43 dan segala perjanjian yang mengikatkan Hak Tanggungan diatas SHGB No 1890 menjadi Jaminan dari hutang **TURUT TERGUGAT II** karena **TURUT TERGUGAT II** telah selesai mengurus jaminan hutang Tanah Girik menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan;
40. Bahwa Fasilitas Kredit yang diterima oleh **TURUT TERGUGAT II** yang belum ditambah Agunan **PENGGUGAT** sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 118 tanggal 21 November 2019 ("**PK 118**"), dengan setelahnya ditambahkan agunan SHGB No. 1890 milik **PENGGUGAT** sesuai dengan



PK 56 **TERDAPAT SELISIH FASILITAS KREDIT YANG BERKURANG
SEJUMLAH RP. 20.000.000.000,00.- (DUA PULUH MILYAR RUPIAH);**

41. Bahwa apabila melihat hal tersebut di atas sudah jelas sebagai Debitur, **PENGUGAT** tidak akan mau mengikatkan SHGB No 1890 sebagai agunan hutang PT BERKAH LOGAM MAKMUR *in casu* **TURUT TERGUGAT II** tersebut, **bagaimana mungkin setelah agunan ditambahkan untuk pelunasan hutang tapi tidak diiringi penambahan fasilitas kredit melainkan mengurangi fasilitas kredit sejumlah Rp. 20.000.000.000,00.- (dua puluh milyar rupiah)**, namun dikarenakan adanya janji yang diberikan oleh **TERGUGAT** (BCA) bahwa pengikatan tersebut hanya untuk sementara, **PENGUGAT** akhirnya bersedia mengikatkan harta pribadinya, sementara menunggu pengurusan sertipikat alas hak atas tanah **TURUT TERGUGAT II** yaitu **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00466 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00467 yang dahulu keduanya berasal surat girik;**

Bahwa atas semua runutan peristiwa yang telah disampaikan di atas, telah nyata **TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum kepada PENGUGAT;**

42. Bahwa dari seluruh perjanjian kredit antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT** beserta syarat-syarat yang tidak masuk akal bagi manusia, maka telah jelas bahwa **TERGUGAT** telah bertindak melawan hukum karena membuat isi perjanjian yang tidak seimbang dan tidak timbal balik atau "apple to apple" kepada **PENGUGAT**, patut diduga layaknya lintah darat yang hanya mengambil keuntungan dirinya sendiri, maka begitu juga **TERGUGAT** mengambil profit dari **PENGUGAT** tanpa keuntungan balik kepada **PENGUGAT** dan bahkan tidak memedulikan bahwa darah dari **PENGUGAT** telah menipis dan hampir habis akibat perbuatan dari **TERGUGAT**;

Bahwa berdasarkan poin-poin tersebut diatas maka telah jelas dan nyata bahwa **TERGUGAT** telah **secara melawan hukum menyalahgunakan kekuasaan ekonomi TERGUGAT kepada PENGUGAT untuk mengambil keuntungan pribadi dan kemudian menimbulkan kerugian bahkan telah menjebak PENGUGAT terhadap kewajiban yang tidak berkesudahan kepada TERGUGAT**

43. Bahwa Menurut Henry P. Panggabean dalam buku yang berjudul *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden)* sebagai Alasan Baru Pembatalan Perjanjian menyatakan Penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan syarat subjektif perjanjian. Salah satu pihak

Halaman 15 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



menyalahgunakan keadaan yang berakibat pihak lawan janji tidak dapat menyatakan kehendaknya secara bebas. Van Dunne membedakan penyalahgunaan menjadi 2 (*dua*), yaitu karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan sebagai berikut:

a) Persyaratan-persyaratan untuk penyalahgunaan keunggulan ekonomis:

1. Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap orang lain;
2. Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian;

b) Persyaratan untuk adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan:

Bahwa dengan demikian telah terpenuhi unsur penyalahgunaan keadaan ekonomis, yang mana telah terbukti BCA memiliki keunggulan ekonomis dari pada **PENGUGAT**, serta **PENGUGAT** memiliki keterpaksaan oleh karena keadaan Pandemic Covid-19 yang menurunkan omset dan pemasukannya;

Bahwa Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden / undue influence*) yang dilakukan oleh **TERGUGAT** kepada **PENGUGAT** telah menimbulkan kerugian yang luar biasa kepada **PENGUGAT**, berupa kerugian materil sejumlah nilai Hak Tanggungan yang diikatkan TERGUGAT diatas SHGB No. 1890 milik **PENGUGAT** yaitu senilai Rp. 5.500.000.000,00 (*Lima Miliar Lima Ratus Juta Rupiah*);

B. PENAMBAHAN AGUNAN TIDAK DIKUTI PENAMBAHAN FASILITAS KREDIT YANG MELANGKAHI ASAS KESEIMBANGAN BERKONTRAK

44. Menurut Nieuwenhuis, sebagaimana dikutip oleh Syaifuddin dalam bukunya Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum pada halaman 98, menyebutkan:

*"dalam kontrak timbal balik, kualitas dari prestasi akan dijustifikasi oleh tertib hukum. Namun demikian, **kontrak harus "ditolak" jika kedudukan faktual satu pihak terhadap pihak lainnya adalah lebih kuat**, karena dapat mempengaruhi cakupan muatan isi maupun maksud dan tujuan kontrak".*

Berdasarkan pendapat dari Syaifudin tersebut mengenai asas keseimbangan dalam kontrak komersial, secara singkat dapat disimpulkan bahwa keseimbangan berlaku sepanjang proses pembuatan kontrak sampai pelaksanaan kontrak. Hal ini dikarenakan agar terjamin proses negosiasi yang *fair*, kesetaraan hak, terjamin distribusi pertukaran hak dan kewajiban sesuai proporsinya, dan sebagai pengukur kadar berat ringannya beban pembuktian;



Sehingga akibat ketidaksetaraan prestasi dalam kontrak bertimbal balik ialah ketidakseimbangan, sehingga dapat menjadi alasan bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan tuntutan ketidakabsahan kontrak;

45. Bahwa latar belakang terjadinya Perubahan Perjanjian Kredit No. 56 dan Perubahan Perjanjian Kredit No. 43 antara **PENGUGAT**, **TURUT TERGUGAT II**, **TERGUGAT**, dikarenakan **TERGUGAT** tidak mau menerima Agunan dari **TURUT TERGUGAT II** yang berupa tanah girik di Blok H5 Cikarang, yang mana tanah Blok H5 Cikarang dalam proses pengurusan alas hak surat girik menjadi terbit alas haknya berupa sertifikat;
46. Bahwa kemudian **TERGUGAT** meminta kepada **TURUT TERGUGAT II** untuk dapat menambahkan Jaminan sementara berupa harta pribadi milik para pengurus **TURUT TERGUGAT II** hingga pengurusan tanah girik Blok H5 Cikarang telah terbit alas haknya dan dapat dijadikan Jaminan atas Fasilitas Kredit milik **TURUT TERGUGAT II**;
47. Bahwa kemudian dengan janji dari **TERGUGAT** tersebut diatas, **TURUT TERGUGAT II** dan **PENGUGAT** Bahwa dengan keunggulan ekonomi yang dimiliki **TERGUGAT**, **PENGUGAT** dengan terpaksa meletakkan harta pribadi mereka untuk dijadikan sebagai jaminan, kepada **TERGUGAT** bersedia meletakkan harta pribadinya untuk dijadikan agunan sementara hingga pengurusan tanah girik H5 Cikarang telah terbit alas haknya, namun setelah terbit alas hak dari tanah girik H5 Cikarang menjadi SHGB, **TERGUGAT** tidak kunjung melepaskan Jaminan Pribadi **PENGUGAT** dari jaminan Fasilitas Kredit **TURUT TERGUGAT II**;
48. Bahwa dengan demikian antara **TERGUGAT** dengan **TURUT TERGUGAT II** dan **PENGUGAT** terdapat ketidakseimbangan *Bargaining Power* dimana **TERGUGAT** jelas memiliki *Bargaining Power* di atas **PENGUGAT** sebagai pemilik dari agunan dan **TURUT TERGUGAT II**;
49. Bahwa ketidakseimbangan *Bargaining Power* antara para pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian, dalam hal ini perjanjian Kredit antara **PENGUGAT**, **TURUT TERGUGAT II** dengan **TERGUGAT** berimplikasi tidak tercapainya kebebasan berkontrak dalam perjanjian kredit dimaksud;
50. Bahwa Menurut Prof Dr. Sutan Remy Sjahdeni, S. H. dalam buku Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia, hlm. 205, hanya melalui adanya keseimbangan dan keserasian lah tercapainya kesepakatan yang sah antara para pihak. Apabila syarat ini tidak terpenuhi maka Pasal 1338 BW tidak berlaku mutlak karena tidak adanya kebebasan untuk mengambil



putusan bagi salah satu pihak, dalam hal ini **TURUT TERGUGAT II** selaku Debitor berkedudukan lemah;

51. Bahwa dalam Perjanjian Kredit antara **TURUT TERGUGAT II** dengan **TERGUGAT**, **TERGUGAT** memiliki kekuatan untuk dapat memaksakan kehendaknya kepada **TURUT TERGUGAT II** agar mengikuti syarat-syarat kontrak yang diajukan padanya, untuk membawa keuntungan kepada **TERGUGAT**, sehingga menjadikan Perjanjian Kredit antara **TURUT TERGUGAT II** dengan **TERGUGAT** tidak masuk akal;

52. Bahwa merujuk pada kaidah hukum pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 62/Pdt.G/2009/PN.Jkrt.Pst tanggal 30 Juli 2009 antara PT. Nubika Jaya melawan Standard Chartered Bank, yang berbunyi:

"Tidak terpenuhinya syarat Objektif dalam suatu perjanjian disebabkan kausa yang tidak halal dan adanya ketidak seimbangan kedudukan antara kedua belah yang terikat dalam perjanjian tersebut, menimbulkan konsekuensi hukum bahwa perjanjian yang demikian itu adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala konsekuensi hukumnya"

Bahwa dikarenakan telah terjadinya perbedaan Bargaining Power yang dimiliki oleh **TURUT TERGUGAT II** dan **TERGUGAT**, mengakibatkan perjanjian atau kontrak yang dibuat antara **TURUT TERGUGAT II** dan **TERGUGAT** telah melanggar asas keseimbangan berkontrak sehingga perjanjian yang demikian adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala konsekuensi hukumnya;

C. TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

53. Bahwa dalam menguraikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT**, **PENGUGAT** menggunakan 3 (Tiga) alas hukum yang dijadikan dasar dalam membedah perbuatan dari **TERGUGAT**, yakni:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("**KUHPERDATA**");
- Undang-Undang Nomor 08 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ("**UU Konsumen**");
- Doktrin Hukum *misbruik van omstgdigheden/undue influence*

54. Bahwa **TERGUGAT** telah melakukan suatu penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstgdigheden/undue influence*) dengan menggunakan kekuasaan ekonominya atau keuntungan psikologis yang dimilikinya;

55. Bahwa **TERGUGAT** dengan meminta kepada **TURUT TERGUGAT II** dan **PENGUGAT** untuk menambah agunan sementara, dalam hal ini seolah-olah **TERGUGAT** mempoosisikan posisi **PENGUGAT** dan **TURUT**



TERGUGAT II karena masih membutuhkan pinjaman modal sehingga tidak bisa menolak keinginan dari **TERGUGAT**

56. Bahwa terkait dengan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden/undue influence*) telah diterima dan diterapkan sebagaimana dapat diakses dalam berbagai Putusan Mahkamah Agung RI
57. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No: 778/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., Majelis Hakim berpendapat seperti yang kami kutip sebagai berikut:

"Bahwa dalam perkembangannya, cacat kehendak dalam pembuatan perjanjian juga dapat terjadi dalam hal adanya penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden/undue influence); Dimulai dari Bovag Arrest III, HR 26 Februari 1960, NJ. 1965,373, hukum perjanjian di Negeri Belanda telah menerima penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian. Pembatalan atas alasan itu dapat dilakukan baik untuk seluruhnya ataupun sebagian. Dalam buku ketiga Pasal 44 ayat (1) Nieuw Burgerlijk Wetboek (BW Baru) Belanda disebutkan empat syarat untuk adanya penyalahgunaan keadaan, yaitu: 1. Keadaan-keadaan istimewa (bijzondere omstandigheden), seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman; 2. Suatu hal yang nyata (kenbaarheid), diisyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain dalam keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu akta perjanjian; 3. Penyalahgunaan (misbruik) salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui seharusnya tidak melakukannya. 4. Hubungan kausal (causaal verband), adalah penting bahwa tanpa penyalahgunaan keadaan itu, maka perjanjian tidak ditutup;

Bahwa Perjanjian dianggap bertentangan dengan tata krama/kesusilaan atas dasar keadaan penyalahgunaan keadaan yang mengiringi terjadinya perjanjian tersebut. Sebenarnya mengambil keuntungan dari keadaan orang lain tidak menyebabkan isi dan tujuan perjanjian terlarang, tetapi menyebabkan kehendak yang disalahgunakan tidak diberikan dalam keadaan bebas. Konstruksi penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya (vernietigbaar) kepada hakim oleh pihak yang dirugikan;"

58. Bahwa apabila dilihat dari latar belakang Perjanjian Kredit antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT**, telah nyata bahwa **PENGUGAT** sebagai



Debitur berada dalam keadaan tertekan, yang mana **TERGUGAT** tidak mau menerima Agunan dari **TURUT TERGUGAT II** yang berupa tanah girik, sehingga **TERGUGAT** meminta kepada **TURUT TERGUGAT II** untuk dapat memberikan agunan sementara hingga pengurusan tanah girik Blok H5 Cikarang dan Blok H6 Cikarang telah selesai;

59. Bahwa merujuk pada kaidah hukum pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 62/Pdt.G/2009/PN.Jkrt.Pst tanggal 30 Juli 2009 antara PT. Nubika Jaya melawan Standard Chartered Bank, yang berbunyi:

“Tidak terpenuhinya syarat Objektif dalam suatu perjanjian disebabkan kausa yang tidak halal dan adanya ketidak seimbangan kedudukan antara kedua belah yang terikat dalam perjanjian tersebut, menimbulkan konsekuensi hukum bahwa perjanjian yang demikian itu adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala konsekuensi hukumnya”

60. Bahwa **TERGUGAT** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, sebagai berikut: *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*

61. Bahwa sejak Putusan Hoge Raad 1919 Arrest 31 Januari 1919, berlaku Yurisprudensi mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang telah diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata dan Masih berlaku hingga saat ini, dimana Pebuatan melawan Hukum merupakan Perbuatan yang tidak hanya melanggar undang-undang negara, tetapi juga termasuk pada asas kepatutan dan perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum atau bertentangan dengan kewajiban hukum, si pembuat atau bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

62. Bahwa adapun perbuatan melawan hukum **TERGUGAT** dalam arti luas telah terpenuhi dengan uraian sebagai berikut:

a. Perbuatan Melawan Hukum

- 1) **TERGUGAT** tidak melaksanakan kewajiabnya sebagai Perbankan (*Fiduciari Duty*), yaitu untuk menjelaskan mengenai resiko kredit yang akan diterima oleh **PENGUGAT** ataupun **TURUT TERGUGAT II**, hal tersebut jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 4 UU Konsumen;



- 2) **TERGUGAT** tidak melaksanakan kewajibannya sebagai Perbankan (*Fiduciari Duty*), karena telah terbukti telah mengelabui **PENGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT II** agar bersedia untuk menambah agunan atas Fasilitas Kredit **TURUT TERGUGAT II**, yang mana setelah selesainya pengurusan Tanah girik Blok H5/Cikarang dan Blok H6/Cikarang menjadi SHGB No 00466 dan SHGB No. 00467, **TERGUGAT** tetap tidak melepaskan SHGB 1890/Mekarsaluyu Jaminan milik **PENGUGAT** sebagai Hak Tanggungan Peringkat II;
 - 3) **TERGUGAT** tidak menjalankan prinsip-prinsip Perlindungan Konsumen khususnya mengenai prinsip edukasi dan literasi serta Perlindungan Aset Konsumen terhadap penyalahgunaan sebagaimana Pasal 7 Peraturan Bank Indonesia No. 22/20/PBI/2020;
 - 4) **TERGUGAT** telah melanggar norma kepatutan Perbankan dengan tidak menjalankan fungsinya untuk meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 02 UU Perbankan;
- b. Kerugian
- 1) Bahwa dengan tidak dijelaskan mengenai resiko perjanjian kredit yang diberikan oleh **TERGUGAT** ke **TURUT TERGUGAT II** yang mengakibatkan harta pribadi milik **PENGUGAT** berupa SHGB no. 1890/Mekarsaluyu terikat dengan Hak Tanggungan peringkat II menyebabkan kerugian sebesar Rp. 5.500.000.000.- (*Lima Miliar Lima Ratus Juta Rupiah*);
 - 2) Bahwa dengan tidak dilepaskannya Harta Pribadi milik **PENGUGAT** yang berupa SHGB 1890/Mekarsaluyu dari Hak Tanggungan Peringkat II Milik **TURUT TERGUGAT II** mengakibatkan kerugian bagi **PENGUGAT** Sebesar Rp. 2.500.000.000.- (*Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah*).
63. Bahwa oleh karena perbuatan **TERGUGAT** yang menagih terus menerus hutang **PENGUGAT** secara membabi-buta, telah menghantui pikiran **PENGUGAT**, bahkan setelah **PENGUGAT** bersedia melunasi kewajibannya **TERGUGAT** tetap tidak mau melepaskan SHGB No. 1890 dari agunan pelunasan hutang **TURUT TERGUGAT II**, telah mengakibatkan gangguan Kesehatan dan gangguan psikologis kepada **PENGUGAT** yang merupakan seorang Nenek Janda cerai mati berumur 72 Tahun;



64. Bahwa oleh karena tekanan **TERGUGAT** kepada **PENGUGAT**, **PENGUGAT** mengalami susah tidur, sering menangis dan serangan panik, hal mana gangguan tersebut mengakibatkan turunnya Kesehatan dari **PENGUGAT** yang sudah tua dan renta;
65. Bahwa perbuatan **TERGUGAT** tersebut telah mengakibatkan kerugian immaterial dikarenakan **PENGUGAT** harus rutin berobat ke Dokter untuk mengontrol Kesehatan **PENGUGAT**, hal mana **PENGUGAT** mempunyai peran penting dalam usaha bisnisnya, maka dari itu kerugian immaterial tersebut juga telah mengakibatkan kerugian bagi keluarga, partner bisnis dari **PENGUGAT** yang ditafsir sebesar Rp.500.000.000.- (*Lima Ratus Juta Rupiah*);

V. SITA PENYESUAIAN (VERGELIJKENDE BESLAG) DAN TUNTUTAN LAIN

66. Bahwa guna menjamin Gugatan **PENGUGAT** tidak sia-sia dan hampa, maka **PENGUGAT** mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim pemeriksa Perkara untuk berkenan meletakkan sita Penyesuaian terhadap:

Jenis Kepemilikan	Atas Nama	Luas	Letak
Sertipikat Hak Guna Bangunan No 1890	Henny Rosita Halim	432 m2	Desa Mekarsaluyu, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, Jawa Barat

PENGUGAT akan menyampaikan surat permohonan secara terpisah terkait sita Penyesuaian ini kepada Majelis Hakim yang terhormat.

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

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

68. Bahwa sebagai contoh penggunaan Sita Penyesuaian dapat merujuk pada Putusan Mahkamah Agung No. 1829K/Pdt/1992 tanggal 02 Juni 1994, yang mana dalam kasus tersebut pengadilan telah meletakkan *Conservatoir Beslag* diatas barang agunan Kredit, terhadap tindakan tersebut dibatalkan pada tingkat kasasi Mahkamah Agung dengan pertimbangan, Bahwa praktik peradilan telah lama menerapkan asas *Vergelijkende Beslag*, yang diatur pasal 463 Rv, sebagai ketentuan tata tertib beracara;

Halaman 22 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



69. Bahwa oleh karena terdapat Sengketa terhadap SHGB 1890/Mekarsaluyu, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung wajib melakukan pencatatan blokir atas tanah yang dimaksud sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita (**"Permen Agraria 3/2017"**), yang berbunyi:

"Pasal 3

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

70. Bahwa dengan demikian, segala perbuatan hukum yang ada atau nantinya akan ada berkaitan dengan SHGB 1890/Mekarsaluyu wajib dibatalkan dan/atau seminimal-minimalnya melakukan penangguhan sampai dengan Gugatan *aquo* mendapatkan putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap;

71. Mengingat gugatan **PENGUGAT** sekarang ini cukup beralasan secara hukum, maka adalah wajar jika putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu (Putusan Serta Merta) walaupun ada upaya verzet, banding atau kasasi dari pihak Tergugat.

Pasal 180 ayat (1) *H.I.R* (kutipan):

"Ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuatan hukum pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan."

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 3 Tahun 2000 (kutipan):

"4. Selanjutnya, Mahkamah Agung memberi petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang undang tidak mempunyai kekuatan bukti;*
- b. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*



- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau, atau Penyewa yang beritikad baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah mengenai putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV.;
- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- g. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht."

VI. PETITUM

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

DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Meletakkan Sita Penyesuaian atas SHGB No. 1890 atas nama Henny Rosita Halim, Luas 432 m² yang terletak di Desa Mekarsaluyu, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, Jawa Barat yang merupakan milik **PENGGUGAT**, yang saat ini merupakan jaminan dalam perkara ini;
3. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT II**, untuk melakukan pencatatan blokir terhadap SHGB No. 1890 atas nama Henny Rosita Halim, Luas 432 m² yang terletak di Desa Mekarsaluyu, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, Jawa Barat

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdara terhadap **PENGGUGAT**;
3. Menyatakan tidak berkekuatan hukum Perjanjian Kredit No 56 tanggal 25 Februari 2020 dan Perjanjian Kredit No 43 tertanggal 25 September 2020;
4. Menyatakan Batal Demi Hukum Sertifikat Hak Tanggungan No 02647/2020 tertanggal 16 April 2020 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 28/2020 tertanggal 14 April 2020 yang dibuat dihadapan Ineke Srihartati, S.H;
5. Menghukum **TERGUGAT** atas perbuatannya yang menyebabkan kerugian materil kepada **PENGGUGAT** untuk membayar ganti rugi kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT yaitu senilai Rp.5.500.000.000.- (*Lima Miliar lima ratus Juta Rupiah*);

6. Menghukum **TERGUGAT** atas perbuatannya yang menyebabkan kerugian immaterial kepada **PENGUGAT** yang mengakibatkan terganggunya kondisi fisik maupun psikis yang dialami **PENGUGAT** yaitu senilai Rp. 500.000.000.- (*Lima ratus Juta rupiah*)
7. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya perkara perhari sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta Rupiah) bila tidak patuh atas putusan ini.
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*);
9. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya perkara; atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono/in goede justitie*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap kuasanya tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat II masing-masing datang menghadap kuasanya tersebut sedangkan Turut Tergugat I tidak pernah datang menghadap di persidangan ataupun mewakilkan kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan Relaas panggilan tertanggal 10-10-2023, 23-10-2023, 13-12-2023 sehingga terhadap Turut Tergugat I dianggap melepaskan haknya dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ujang Irfan Hadiana, SH Hakim Mediator pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 12-12-2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan atas gugatannya tersebut Kuasa para Penggugat menyatakan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat mengajukan jawaban tertanggal 5-2-2024 sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

Bahwa pada bagian **DALAM KONPENSI** ini, untuk selanjutnya **TERGUGAT KONPENSI/PENGUGAT REKONPENSI** disebut **TERGUGAT**, dan **PENGUGAT KONPENSI/ TERGUGAT REKONPENSI** disebut **PENGUGAT**.

Halaman 25 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



PENDAHULUAN

_Bahwa sebelum TERGUGAT menanggapi dalil-dalil gugatan PENGUGAT, terlebih dahulu TERGUGAT akan menyampaikan latar belakang hubungan hukum TERGUGAT dengan PENGUGAT, sebagaimana dituangkan dalam Pendahuluan di bawah ini:

1. Bahwa Saudari Henny Rosita Halim (*in casu* PENGUGAT) merupakan Debitor yang telah memperoleh dan menikmati fasilitas kredit dari PT. BANK CENTRAL ASIA TBK (*in casu* TERGUGAT) selaku Kreditor berupa **Fasilitas KPR** dengan jumlah pokok sebesar Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), berdasarkan **Perjanjian Kredit nomor 03 tanggal 5 Oktober 2018** yang dibuat di hadapan Notaris Ineke Srihartati, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bandung (selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**"), dengan jaminan berupa:

- *Sebidang tanah dan bangunan seluas 432 m² (empat ratus tiga puluh dua meter persegi) sebagaimana diterangkan dalam **Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 1890/Mekarsaluyu, Surat Ukur No. 00396/2012 tanggal 29 Juni 2012, menurut Sertipikat tanggal 21 Januari 2013, tercatat atas nama HENNY ROSITA HALIM, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Cimenyan, Desa Mekarsaluyu, setempat dikenal sebagai Jalan Daisy Garden nomor 27;*** (selanjutnya disebut "**Agunan**")

Agunan dibebani dengan **Hak Tanggungan Peringkat I (pertama)** dengan nilai Hak Tanggungan sebesar **Rp2.500.000.000,-** (dua milyar lima ratus juta rupiah) berdasarkan:

- Sertipikat Hak Tanggungan nomor 10066/2018 tertanggal 13 November 2018 yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"; *Jis.*
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 177/2018 tanggal 2 November 2018 yang dibuat di hadapan Ineke Srihartati, S.H., PPAT di Kabupaten Bandung; *jis*
 - Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tertanggal 05 Oktober 2018 Nomor 04 yang telah dibuat dihadapan Ineke Srihartati, S.H., Notaris di Kabupaten Bandung.
2. Bahwa **Agunan** selain digunakan untuk menjamin hutang sebagaimana diuraikan pada angka 1 di atas, juga digunakan untuk menjamin hutang TURUT TERGUGAT II (*in casu* PT. BERKAH LOGAM MAKMUR) yang telah dibebani dengan **Hak Tanggungan Peringkat II (kedua)** berdasarkan:

Halaman 26 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



- Akta Perjanjian Kredit tanggal 13 Januari 2011 Nomor 29 berikut segala perubahan/perpanjangan/pembaharuannya dari waktu ke waktu antara lain **Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 25 Februari 2020** dan terakhir diubah/diperbaharui/diperpanjang dengan **Akta Perubahan Perjanjian Kredit nomor 43 tanggal 25 September 2020** yang dibuat di hadapan Notaris Stephanie Wilamarta, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jakarta; *jis*
- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 24 Maret 2020 Nomor 60 yang telah dibuat dihadapan NATHANIA MULYAWATI NUGROHO, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Tangerang Selatan; *jis*.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2020 tertanggal 14 April 2020 yang telah dibuat dihadapan INEKE SRIHARTATI, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bandung; *jis*.
- Sertipikat Hak Tanggungan nomor 02647/2020 tertanggal 16 April 2020 yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Pada saat Agunan digunakan untuk menjamin hutang TURUT TERGUGAT II (*in casu* PT. BERKAH LOGAM MAKMUR), **kedudukan PENGUGAT adalah sebagai Komisaris PT. BERKAH LOGAM MAKMUR** yang dalam kedudukannya tersebut dalam Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 25 Februari 2020 menyatakan sah mewakili Dewan Komisaris PT. BERKAH LOGAM MAKMUR, dan selaku demikian memberikan persetujuan kepada Direksi PT. BERKAH LOGAM MAKMUR melakukan perbuatan hukum dimaksud dalam Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 25 Februari 2020 antara PT. BANK CENTRAL ASIA Tbk., (*in casu* TERGUGAT) dengan PT. BERKAH LOGAM MAKMUR (*in casu* TURUT TERGUGAT II).

Dalam penerimaan Agunan yang digunakan untuk menjamin hutang TURUT TERGUGAT II (*in casu* PT. BERKAH LOGAM MAKMUR) baik dalam **Akta Perjanjian Kredit** tanggal 13 Januari 2011 Nomor 29 berikut segala perubahan/perpanjangan/pembaharuannya dari waktu ke waktu antara lain **Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 25 Februari 2020** dan terakhir diubah/diperbaharui/diperpanjang dengan **Akta Perubahan Perjanjian Kredit nomor 43 tanggal 25 September 2020** yang dibuat di hadapan Notaris Stephanie Wilamarta, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jakarta *jis* **Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan** tertanggal 24 Maret 2020 Nomor 60 yang telah dibuat dihadapan Nathania Mulyawati Nugroho, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Tangerang Selatan *jis*.



Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2020 tertanggal 14 April 2020 yang telah dibuat dihadapan INEKE SRIHARTATI, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bandung **TIDAK TERDAPAT JANJI BAHWA TERGUGAT AKAN MENGEMBALIKAN/MELEPASKAN AGUNAN MILIK PENGGUGAT SETELAH SELESAINYA PENGURUSAN ALAS HAK H5 DAN H6 DIKONVERSI MENJADI SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN.**

3. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan atas nama TERGUGAT terhadap Agunan sebagaimana diuraikan pada angka 1 dan angka 2 di atas, maka pembebanan Hak Tanggungan terhadap Agunan atas nama TERGUGAT adalah sudah sesuai dengan Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT") sehingga sah menurut hukum.
4. Bahwa PENGGUGAT selaku Debitor yang telah menerima dan menikmati fasilitas kredit dari TERGUGAT selaku Kreditor mulai menunggak kewajiban pembayaran angsuran sejak tanggal 29 Januari 2021, di mana kolektibilitas kreditnya semakin menurun dan **sejak tanggal 31 Juli 2021 kolektibilitas fasilitas kredit Debitor (*in casu* PENGGUGAT) MENJADI MACET.**
Atas kelalaian PENGGUGAT melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit sehingga fasilitas kredit menjadi macet tersebut, TERGUGAT dengan itikad baik telah berulang kali berupaya mengingatkan PENGGUGAT agar melakukan pembayaran atas tunggakan angsuran baik pemberitahuan/peringatan secara lisan maupun tertulis, antara lain sebagaimana melalui surat peringatan yang telah disampaikan kepada PENGGUGAT sebanyak 3 (tiga) kali yaitu :
 - a. Surat Nomor 1226 P/OKD/2021 tanggal 4 Mei 2021 perihal: Peringatan I (Pertama);
 - b. Surat Nomor 1651/L/RPK/2021 tanggal 1 Juli 2021 perihal: Peringatan II (Kedua); dan
 - c. Surat Nomor 1754/L/RPK/2021 tanggal 16 Juli 2021 perihal: Peringatan III (Ketiga).
5. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa PENGGUGAT tidak memiliki itikad baik dan terbukti telah melakukan tindakan kelalaian (WANPRESTASI) sesuai ketentuan dalam **Pasal 10 Perjanjian Kredit**, yang menentukan:

Pasal 10.1. huruf a :

Halaman 28 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



Menyimpang dari ketentuan Pasal 5 ayat 1 tersebut di atas, BCA berhak sewaktu-waktu menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain yang serupa, sehingga dengan demikian seluruh Utang Debitor kepada BCA harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, dalam hal terjadi salah satu dari kejadian di bawah ini :

a. **Kelalaian Debitor untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.**

b. ... dst.

Pasal 10.2. :

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

Pasal 10.4. :

“Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.2. Perjanjian Kredit maka **BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku Kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap Debitor dan/atau harta kekayaannya, termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan hak-hak BCA terhadap Agunan** berdasarkan Dokumen Agunan.”

Keterangan: penebalan huruf dalam kutipan adalah penegasan oleh TERGUGAT

6. Bahwa per tanggal 29 Januari 2024 masih terdapat sisa kewajiban Debitor (in casu PENGUGAT) kepada TERGUGAT selaku Kreditor sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	Pokok	Bunga	Denda	Total
Fasilitas KPR	1.180.724.581,29	359.577.452,75	1.649.468.261,22	3.189.770.295,26

Jumlah kewajiban tersebut belum termasuk bunga dan denda berjalan sampai pelunasan (selanjutnya disebut “**Utang Penggugat**”).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa TURUT TERGUGAT II merupakan Debitor yang telah memperoleh dan menikmati fasilitas kredit dari PT. BANK CENTRAL ASIA TBK. (*in casu* TERGUGAT) selaku Kreditor, terakhir berupa [*vide* Pasal 1 Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 56 tanggal 25 Februari 2020]:

- a. **Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran)**, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah);
- b. **Fasilitas Time Loan Revolving** dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 55.000.000.000,- (lima puluh lima miliar rupiah);
- c. **Fasilitas Multi** yang terdiri dari fasilitas Letter of Credit, Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri dan Time Loan Revolving dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 35.456.000.000,- (tiga puluh lima miliar empat ratus lima puluh enam juta rupiah);
- d. **Fasilitas Installment Loan-1** dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah);
- e. **Fasilitas Installment Loan-2** dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 39.544.000.000,- (tiga puluh sembilan miliar lima ratus empat puluh empat juta rupiah);
- f. **Fasilitas Kredit Investasi-3** dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 9.994.842.800,- (sembilan miliar sembilan ratus sembilan puluh empat juta delapan ratus empat puluh dua ribu delapan ratus rupiah);
- g. **Fasilitas Kredit Investasi-4** dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 10.400.000.000,- (sepuluh miliar empat ratus juta rupiah);
- h. **Fasilitas Kredit Investasi-5** dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 8.300.000.000,- (delapan miliar tiga ratus juta rupiah);
- i. **Fasilitas Kredit Investasi-6** dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta rupiah); dan
- j. **Fasilitas Bank Garansi** dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 8.850.000.000,- (delapan miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah).

Berdasarkan **Akta Perjanjian Kredit nomor 29 tanggal 13 Januari 2011** yang dibuat di hadapan Notaris Stephanie Wilamarta, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jakarta yang telah beberapa kali diubah/diperbaharui/diperpanjang terakhir diubah/diperbaharui/diperpanjang dengan **Akta Perubahan Perjanjian Kredit nomor 43 tanggal 25 September 2020** yang dibuat di hadapan Notaris Stephanie Wilamarta, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jakarta (selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit TURUT TERGUGAT II**").

Bahwa untuk menjamin pelunasan atas fasilitas-fasilitas kredit yang telah diberikan oleh TERGUGAT selaku Kreditor dan telah diterima serta

Halaman 30 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



dinikmati oleh TURUT TERGUGAT II selaku Debitor sebagaimana tersebut di atas, maka telah diserahkan agunan/jaminan kredit kepada TERGUGAT sebagaimana diuraikan/diterangkan dalam Pasal 9 Perjanjian Kredit TURUT TERGUGAT, yang mana di antaranya terdapat **Agunan (Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1890/Mekarsaluyu) yang telah dibebani hak tanggungan atas nama TERGUGAT, yang mana saling mengikat dengan Fasilitas Kredit**, sebagaimana telah dijabarkan pada angka 1 dan angka 2 di atas.

Bahwa adapun Perjanjian Kredit TURUT TERGUGAT II telah dibuat memenuhi syarat-syarat sahnyanya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, tidak bertentangan dengan undang-undang, kepatutan, dan kesusilaan [vide Pasal 1337 KUH Perdata] sehingga SAH MENGIKAT dan BERLAKU SEBAGAI UNDANG-UNDANG bagi TURUT TERGUGAT II selaku Debitor dengan TERGUGAT selaku Kreditor sesuai asas *pacta sunt servanda* yang terkandung dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

8. Bahwa sama halnya dengan PENGUGAT, meskipun TURUT TERGUGAT II selaku Debitor yang telah menerima dan menikmati fasilitas kredit dari TERGUGAT selaku Kreditor dan berdasarkan itikad baik telah beberapa kali memberikan restrukturisasi kredit kepada TURUT TERGUGAT II [vide Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 02123 tanggal 15 Juli 2020, Perubahan Perjanjian Kredit nomor 02749 tanggal 11 September 2020], namun kolektibilitas kreditnya semakin menurun dan **sejak tanggal 28 Februari 2021 kolektibilitas fasilitas kredit Debitor (in casu TURUT TERGUGAT II) MENJADI MACET** dan per tanggal 6 November 2023 masih terdapat sisa kewajiban Debitor (*in casu* TURUT TERGUGAT II) kepada TERGUGAT selaku Kreditor sebesar Rp. 90.966.221.289,12 (sembilan puluh miliar sembilan ratus enam puluh enam juta dua ratus dua puluh satu ribu dua ratus delapan puluh sembilan koma dua belas rupiah) yang masih menjadi kewajiban dan harus dilunasi oleh TURUT TERGUGAT II. Jumlah kewajiban tersebut belum termasuk bunga dan denda berjalan sampai pelunasan (selanjutnya disebut "**Sisa Utang TURUT TERGUGAT II**").

Atas kelalaian TURUT TERGUGAT II melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit TURUT TERGUGAT II sehingga fasilitas kredit menjadi macet tersebut di atas, TERGUGAT atas itikad baik telah berulang kali berupaya mengingatkan TURUT TERGUGAT II agar melakukan pembayaran atas tunggakan angsuran baik pemberitahuan/peringatan secara lisan maupun tertulis, antara lain



sebagaimana melalui Surat Somasi yang telah disampaikan kepada TURUT TERGUGAT II sebanyak 3 (tiga) kali yaitu:

- a. Surat Nomor 0062/RPK/2021 tanggal 4 Juni 2021 perihal : Peringatan I (Pertama);
- b. Surat Nomor 0077/RPK/2021 tanggal 29 Juni 2021 perihal : Peringatan II (Kedua);
- c. Surat Nomor 0091/RPK/2021 tanggal 27 Juli 2021 perihal : Peringatan III (Ketiga).

9. Bahwa sebelum adanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari PENGUGAT di Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan nomor perkara 238/PDT.G/2023/PN.Blb ini (gugatan a quo), PENGUGAT telah mengajukan 2 (dua) Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada TERGUGAT, masing-masing dengan nomor perkara 19/PDT.G/Ecourt/2022/PN.Blb dan dengan nomor perkara 212/Pdt.G/2022/PN. Blb, keduanya di Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagai berikut:

9.1 Perkara Perdata nomor 19/PDT.G/Ecourt/2022/PN.Blb

PENGUGAT dalam Gugatannya meminta Petitum Gugatan sebagaimana dikutip dalam Gugatan tanggal 19 Januari 2022 sebagai berikut:

"DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Meletakkan Sita Jaminan atas SHGB No. 1890 atas nama Henny Rosita Halim, Luas 432 m² yang terletak di Desa Mekarsaluyu, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, Jawa Barat yang merupakan milik PENGUGAT, yang saat ini merupakan jaminan dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdata terhadap Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan terhadap agunan berupa SHGB No. 1890 atas nama Henny Rosita Halim, Luas 432 m² yang terletak di Desa Mekarsaluyu, Kec. Cimenyan,

Halaman 32 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



- Kab. Bandung, Jawa Barat;
4. Menyatakan tidak berkekuatan hukum PK 56 dan PK 43 dan segala perjanjian terkait yang mengikatkan Hak Tanggungan diatas SHGB No. 1890 menjadi agunan pelunasan hutang TURUT TERGUGAT;
 5. Menyatakan Batal Demi Hukum Hak Tanggungan Peringkat II atas harta pribadi milik PENGGUGAT yakni 1 unit T/B (rumah tinggal) di Dago Spring Hills, Jl. Daisy Garden No. 27 Bandung (SHGB no 1890 a.n. Henny Rosita Halim) atas jaminan hutang TURUT TERGUGAT kepada TERGUGAT dan selanjutnya Menghapuskan Hak Tanggungan Peringkat II atas harta pribadi milik PENGGUGAT yakni 1 unit T/B (rumah tinggal) di Dago Spring Hills, Jl. Daisy Garden No. 27 Bandung (SHGB no 1890 a.n. Henny Rosita Halim);
 6. Menghukum TERGUGAT atas perbuatannya yang menyebabkan kerugian materil kepada PENGGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT yaitu senilai Rp. 5.500.000.000,- (Lima Miliar lima ratus Juta Rupiah);
 7. Menghukum TERGUGAT atas perbuatannya yang menyebabkan kerugian immaterial kepada PENGGUGAT yang mengakibatkan terganggunya kondisi fisik maupun psikis yang dialami PENGGUGAT yaitu senilai Rp. 300.000.000.000,- (Tiga ratus milyar rupiah)
 8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari yang harus dibayar oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT untuk tiap keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
 9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoorbair bij voorrad);
 - 10 Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara; atau
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan

Halaman 33 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



yang seadil-adilnya (ex aequo et bono/in goede justitie);”
Adapun atas Gugatan PENGUGAT tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa perkara nomor 19/PDT.G/Ecourt/2022/PN.Blb telah memberikan Amar Putusan pada tanggal 4 Agustus 2022 sebagai berikut:

“DALAM PROVISI

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.390.000,00 (satu juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah);”

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Senin tanggal 1 Agustus 2022 oleh Ridwan, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Ujang Irfan Hadiana, S.H. dan Dame P. Pandiangan, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandungdst....”

Adapun pertimbangan hukum dalam Putusan PN Bale Bandung Nomor 19/PDT.G/Ecourt/2022/PN.Blb tanggal 4 Agustus 2022 halaman 89 sampai dengan halaman 90, pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa sejak awal Penggugat bersedia menyerahkan rumahnya dijadikan sebagai jaminan hutang Turut Tergugat (Turut Tergugat dalam Perkara Perdata No. 19/PDT.G/Ecourt/2022/PN.Blb adalah sama dengan TURUT TERGUGAT II / PT. BERKAH LOGAM MAKMUR dalam perkara a quo) dikarenakan Tergugat **menjanjikan** bahwa penambahan agunan dari harta pribadi seperti HGB 1890 akan dilepaskan dari jaminan hutang Turut Tergugat seketika setelah sertifikat alas hak tanah H5 dan H6 sudah sudah terbit, **menurut Majelis Hakim tidak**

Halaman 34 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



didasarkan pada dasar hukum, karena yang dijanjikan oleh Tergugat tersebut apakah sebelumnya dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis berupa akta atau suatu surat pernyataan, sehingga tidak jelas apa dasarnya yang mengharuskan Tergugat harus melepaskan agunan berupa sertifikat SHGB 1890 dari jaminan hutang Turut Tergugat:

*Menimbang, bahwa oleh gugatan ada dalil gugatan yang **tidak ada ketidakjelasan dasar hukum gugatan** maka gugatan Penggugat menjadi kabur sehingga cukup beralasan apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;*
Keterangan: penebalan huruf dan garis bawah dalam kutipan adalah penegasan oleh TERGUGAT

9.2 Perkara Perdata nomor 212/Pdt.G/2022/PN. Blb :

PENGUGAT dalam Gugatannya meminta Petitum Gugatan sebagaimana dikutip dalam Gugatan tanggal 8 September 2022 sebagai berikut:

"DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Meletakkan Sita Penyesuaian atas SHGB No. 1890 atas nama Henny Rosita Halim, Luas 432 m² yang terletak di Desa Mekarsaluyu, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, Jawa Barat yang merupakan milik PENGUGAT, yang saat ini merupakan jaminan dalam perkara ini;
3. Memerintahkan TURUT TERGUGAT II, untuk melakukan pencatatan blokir terhadap SHGB No. 1890 atas nama Henny Rosita Halim, Luas 432 m² yang terletak di Desa Mekarsaluyu, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, Jawa Barat

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdata terhadap PENGUGAT;
3. Menyatakan tidak berkekuatan hukum Perjanjian Kredit No 56 tanggal 25 Februari 2020 dan Halaman 35 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



Perjanjian Kredit No 43 tertanggal 25 September 2020;

4. *Menyatakan Batal Demi Hukum Sertifikat Hak Tanggungan No 02647/2020 tertanggal 16 April 2020 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 28/2020 tertanggal 14 April 2020 yang dibuat dihadapan Ineke Srihartati, S.H;*
5. *Menghukum TERGUGAT atas perbuatannya yang menyebabkan kerugian materil kepada PENGGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT yaitu senilai Rp.5.500.000.000.- (Lima Miliar lima ratus Juta Rupiah);*
6. *Menghukum TERGUGAT atas perbuatannya yang menyebabkan kerugian immaterial kepada PENGGUGAT yang mengakibatkan terganggunya kondisi fisik maupun psikis yang dialami PENGGUGAT yaitu senilai Rp. 500.000.000.- (Lima ratus Juta rupiah)*
7. *Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulumeskipun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorrad);*
8. *Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara; atau*

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono/in goede justitie);"
Adapun atas Gugatan PENGGUGAT tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa perkara nomor 212/Pdt.G/2022/PN. Blb telah memberikan Amar Putusan pada tanggal 15 Agustus 2023 sebagai berikut:

"MENGADILI :

DALAM PROVISI

- *Menolak tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat ;*

DALAM EKSEPSI

- *Menyatakan Eksepsi dari Tergugat dapat diterima dalam perkara ini ;*

DALAM POKOK PERKARA

1. *Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);*
2. *Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.*

Halaman 36 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



4.250.000,00 (empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;”

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Selasa, tanggal 8 Agustus 2023 oleh Majelis Hakim tersebut, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Blb tanggal 21 November 2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 15 Agustus 2023 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, M.Andi Rahadyan Yasin, S.H,M.H Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Tergugat II, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat I dan telah pula diunggah dalam Sistem Penelusuran Informasi Perkara Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A .”

Adapun pertimbangan hukum dalam Putusan PN Bale Bandung Nomor 212/Pdt.G/2022/PN. Blb tanggal 15 Agustus 2023 halaman 89 sampai dengan halaman 90, pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan mempelajari tentang posita dari gugatan Penggugat tersebut, telah ternyata bahwa Penggugat tidak ada mendalilkan dalam posita gugatannya, tentang asal usul terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan No 02647/2020 tertanggal 16 April 2020 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 28/2020 tertanggal 14 April 2020, yang dibuat dihadapan Ineke Srihartati, S.H, dan kedudukan ataupun kaitannya dengan gugatan Penggugat sebagaimana yang menjadi tuntutan Pengugat dalam petitum gugatannya, untuk dinyatakan batal demi hukum, karena telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa suatu gugatan perdata haruslah didasarkan dan didukung oleh positem/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan

Halaman 37 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara positem dengan petitum, tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum Acara Perdata, gugatan yang berkualitas demikian itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana putusan Mahkamah Agung No. 720 K/Pdt/1997, tanggal 9 Maret 1997 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis telah berkesimpulan bahwa, ternyata gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak didasarkan dan didukung oleh positem/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya, sehingga dengan demikian eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut haruslah dinyatakan dapat diterima dalam perkara ini ;

10. Bahwa selain Gugatan dari PENGUGAT tersebut di atas, TURUT TERGUGAT II sebagai Debitor bermasalah/macet juga mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada TERGUGAT dengan nomor perkara 526/Pdt.G/2021/PN.Bks di Pengadilan Negeri Bekasi yang mana terhadap perkara tersebut sudah berkekuatan hukum tetap bahwa Gugatan dari TURUT TERGUGAT II telah ditolak. TURUT TERGUGAT II juga mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara nomor perkara 6/6/TF/2022/PTUN.BDG di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung di mana TERGUGAT dalam perkara dimaksud berkedudukan sebagai Tergugat II Intervensi,

Pekara Nomor 526/Pdt.G/2021/PN.Bks di Pengadilan Negeri Bekasi:

	Tingkat Pertama	Banding	Kasasi
Nomor Perkar a	526/Pdt.G/2021/PN. Bks	151/PDT/2023/PT BDG	2631K/Pdt/2023
Tangga l Putusa n	11 Januari 2023	27 Maret 2023	30 Oktober 2023
Amar Putusa n	"MENGADILI Dalam Provisi : • Menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat;	"M E N G A D I L I : • Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat ; • Menguatkan putusan Pengadilan Negeri	"MENGADILI: 1. <u>Menolak permohonan kasasi dari Pemohon</u>



	Dalam Eksepsi : <ul style="list-style-type: none">Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat; Dalam Pokok Perkara : <ol style="list-style-type: none">Menolak Gugatan Penggugat;Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang sebesar Rp 636.000,00 (enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah);"	Bekasi Nomor 526/Pdt.G/2021/PN Bks tanggal 11 Januari 2023, yang dimohonkan banding tersebut; <ul style="list-style-type: none">Menghukum Pembanding semula Penggugat, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);"	Kasasi PT BERKAH LOGAM MAKMUR tersebut; <ol style="list-style-type: none">Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);"
--	--	---	--

Perkara Nomor 6/6/TF/2022/PTUN.BDG di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung:

	Tingkat Pertama	Banding	Kasasi
Nomor Perkara	6/G/TF/2022/PTUN.BDG	228/B/TF/2022/PT.TUN.JKT	179 K/TUN/TF/2023
Tanggal Putusan	21 Juni 2022	2 Desember 2022	20 Juni 2023
Amar Putusan	"MENGADILI : DALAM PENUNDAAN : - Menolak permohonan penundaan pelaksanaan tindakan faktual objek sengketa yang dimohonkan Penggugat ; DALAM EKSEPSI : - Menyatakan eksepsi	"MENGADILI : 1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding; 2. menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 6/G/TF/2022/PTUN.BDG tanggal 21 Juni 2022 yang dimohonkan banding; 3. Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah); "	"MENGADILI: 1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT BANK CENTRAL ASIA, Tbk; 2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha



	<p>Tergugat I dan Tergugat II Intervensi tidak diterima seluruhnya ; DALAM POKOK SENKETA: 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; 2. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat II tidak diterima; 3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melanggar hukum; 4. Menyatakan batal Tindakan Tergugat I atas Penyelenggaraa n Lelang terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 240 dengan Luas 18.090 M2 atas nama PT. Berkah Logam Makmur, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 243 dengan luas 114 M2 atas nama PT. Berkah Logam Makmur, Sertifikat Hak Guna Bangunan</p>	<p>Negara Jakarta Nomor 228/B/TF/20 22/PT.TUN.J KT, tanggal 2 Desember 2022 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 6/G/TF/2022 /PTUN.BDG, tanggal 21 Juni 2022; MENGADILI SENDIRI: Dalam Eksepsi: - Menyataka n eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Intervensi tidak diterima seluruhnya ; Dalam Pokok Perkara: 1. <u>Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;</u> 2. Menghukum Termohon Kasasi membayar</p>
--	---	---



	<p>No. 269 dengan luas 458 M2 atas nama PT. Berkah Logam Makmur, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00466 dengan luas 646 M2 atas nama PT. Berkah Logam Makmur, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 5665 dengan luas 692 M2 atas nama PT. Berkah Logam Makmur pada tanggal 22 Desember 2021;</p> <p>5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 11.703.000,00 (sebelas juta tujuh ratus tiga ribu rupiah)</p> <p>6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;"</p>	<p>biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);"</p>
--	--	--

11. Bahwa dengan demikian, berdasarkan keterangan pada angka 1 sampai angka 10 di atas, maka diketahui bahwa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- BCA (*in casu* TERGUGAT) adalah Kreditor yang telah memberikan pinjaman sejumlah dana yang telah diterima dan dinikmati oleh Henny Rosita Halim (*in casu* PENGGUGAT) dan telah memberikan pinjaman sejumlah dana yang telah diterima dan dinikmati oleh PT. BERKAH LOGAM MAKMUR (*in casu* TURUT TERGUGAT II);
- Pada saat Agunan dibebani Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) untuk menjamin Utang TURUT TERGUGAT II, PENGGUGAT menjabat sebagai Komisaris di PT. BERKAH LOGAM MAKMUR (*in casu* TURUT TERGUGAT II);
- Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) dan Peringkat II (Kedua) terhadap Agunan SAH SECARA HUKUM sehingga DILINDUNGI HUKUM.
- Fasilitas kredit yang diberikan TERGUGAT kepada PENGGUGAT dan diberikan TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II telah macet, namun PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT II bukannya menyelesaikan kewajibannya, PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT II justru mengajukan beberapa Gugatan terhadap TERGUGAT;
- PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT II selaku Debitor tetap tidak melakukan kewajiban pembayaran Utang meskipun TERGUGAT selaku Kreditor telah mengirimkan Surat Peringatan;
- TERGUGAT adalah kreditor yang telah dirugikan atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT II selaku Debitor yang telah menerima dan menikmati fasilitas kredit;
- PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT II hingga saat ini masih memiliki Utang yang belum dilunasi kepada TERGUGAT dan selama Utang tersebut belum dibayar lunas seluruhnya, maka TERGUGAT selaku Kreditor secara hukum berhak untuk menagih, mengeksekusi lelang Agunan/jaminan kredit dan/atau mengajukan tuntutan guna memperoleh penyelesaian atas Utang PENGGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT II tersebut.
- Dalam penerimaan Agunan yang digunakan untuk menjamin hutang TURUT TERGUGAT II, baik dalam Akta Perjanjian Kredit j/s Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan j/s. Akta Pemberian Hak Tanggungan TIDAK TERDAPAT JANJI BAHWA TERGUGAT AKAN MENGEMBALIKAN/MELEPASKAN AGUNAN MILIK PENGGUGAT SETELAH SELESAINYA PENGURUSAN ALAS HAK H5 DAN H6 DIKONVERSI MENJADI SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN.

Halaman 42 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian Pendahuluan yang dapat TERGUGAT sampaikan, selanjutnya TERGUGAT akan menanggapi dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT sebagaimana di bawah ini:

DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN (PROVISIONIL)

12. Bahwa mengenai Gugatan provisionil, sebagaimana ketentuan **Pasal 191 RBG / Pasal 180 HIR** diartikan sebagai tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir Dalam Pokok Perkara dijatuhkan. Bahwa secara hukum putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara seperti berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan. Hal ini sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung RI nomor 1788K/Sip/1976** dan **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 279 K/Sip/1976** yang pada intinya berbunyi bahwa :

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

Bahwa adapun tuntutan provisi yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam gugatan aquo adalah Sita Penyesuaian atas Agunan yang menjadi objek jaminan, di mana proses pengikatan Hak Tanggungan terhadap Agunan tersebut telah selesai dilaksanakan dan SAH secara hukum, sedangkan materi pokok perkara yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah mengenai proses pelaksanaan pengikatan Hak Tanggungan yang dianggap PENGGUGAT sebagai perbuatan melanggar hukum dan PENGGUGAT minta untuk dibatalkan.

Selain itu permintaan PENGGUGAT dalam Petitum angka 3 Dalam Tindakan Pendahuluan yang meminta memerintahkan TURUT TERGUGAT II untuk melakukan pencatatan blokir juga terbukti tidak jelas dan bertentangan dengan praktik hukum acara perdata di Indonesia. Tuntutan dimaksud tidak jelas karena meminta TURUT TERGUGAT II yang bukan merupakan badan pertanahan untuk melakukan pencatatan blokir. Tuntutan dimaksud bertentangan dengan praktik hukum acara perdata di Indonesia karena meminta pihak yang statusnya hanya Turut Tergugat untuk melakukan sesuatu selain hanya diminta tunduk pada putusan.

Bahwa dengan demikian sebagaimana kaedah hukum dalam **Pasal 191 RBG / Pasal 180 HIR** serta **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1788K/Sip/1976** dan **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 279 K/Sip/1976**, dan dalil-dalil tersebut di atas, maka tuntutan provisi PENGGUGAT yang telah menyangkut pokok perkara secara hukum patut ditolak.

Halaman 43 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



DALAM EKSEPSI

13. Gugatan PENGUGAT *Nebis In Idem*

Bahwa PENGUGAT sebelumnya telah mengajukan sedikitnya sebanyak 2 (dua) Gugatan terhadap TERGUGAT dan terhadap TURUT TERGUGAT II perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan nomor perkara 19/Pdt.G/2022/PN. Blb dan 212/Pdt.G/2022/PN. Blb.

Dalam Perkara Perdata Nomor 19/PDT.G/Ecourt/2022/PN.Blb dan 212/Pdt.G/2022/PN. Blb dimaksud, PENGUGAT berkedudukan selaku Penggugat, TERGUGAT berkedudukan selaku Tergugat, dan TURUT TERGUGAT II berkedudukan selaku Turut Tergugat.

Pokok permasalahan dalam Perkara Perdata Nomor 19/PDT.G/Ecourt/2022/PN.Blb dan 212/Pdt.G/2022/PN. Blb pada pokoknya sama dengan pokok permasalahan dalam perkara a quo yaitu dalil PENGUGAT yang mempermasalahkan bahwa sejak awal PENGUGAT bersedia menyerahkan rumahnya dijadikan sebagai jaminan hutang TURUT TERGUGAT II/PT. BERKAH LOGAM MAKMUR dikarenakan TERGUGAT **menjanjikan** bahwa penambahan agunan dari harta pribadi seperti HGB 1890 akan dilepaskan dari jaminan hutang Turut Tergugat seketika setelah sertipikat alas hak atas tanah H5 dan H6 sudah sudah terbit. [vide Dalil Posita angka 36 Gugatan a quo] dibandingkan dengan pertimbangan hukum dalam Putusan PN Bale Bandung Nomor 19/PDT.G/Ecourt/2022/PN.Blb tanggal 4 Agustus 2022 hal. 89 s.d hal. 90 dan Putusan PN Bale Bandung Nomor 212/Pdt.G/2022/PN. Blb tanggal 15 Agustus 2023 hal. 89 s.d. hal. 90]

Bahwa atas pokok permasalahan dalam Perkara Perdata Nomor 19/PDT.G/Ecourt/2022/PN.Blb yang pada pokoknya sama dengan pokok permasalahan dalam perkara a quo, Majelis Hakim dalam Perkara Perdata Nomor 19/PDT.G/Ecourt/2022/PN.Blb telah memberikan pertimbangan hukum dalam Putusan PN Bale Bandung Nomor 19/PDT.G/Ecourt/2022/PN.Blb tanggal 4 Agustus 2022 hal. 89 s.d hal. 90, sebagai berikut:

*Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa sejak awal Penggugat bersedia menyerahkan rumahnya dijadikan sebagai jaminan hutang Turut Tergugat (Turut Tergugat dalam Perkara Perdata No. 19/PDT.G/Ecourt/2022/PN.Blb adalah sama dengan TURUT TERGUGAT II / PT. BERKAH LOGAM MAKMUR dalam perkara a quo) dikarenakan Tergugat **menjanjikan** bahwa*

Halaman 44 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



penambahan agunan dari harta pribadi seperti HGB 1890 akan dilepaskan dari jaminan hutang Turut Tergugat seketika setelah sertipikat alas hak atas tanah H5 dan H6 sudah sudah terbit, **menurut Majelis Hakim tidak didasarkan pada dasar hukum**, karena yang dijanjikan oleh Tergugat tersebut apakah sebelumnya dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis berupa akta atau suatu surat pernyataan, sehingga **tidak jelas apa dasarnya yang mengharuskan Tergugat harus melepaskan aguna berupa sertipikat SHGB 1890 dari jaminan hutang Turut Tergugat**;

Menimbang, bahwa oleh gugatan ada dalil gugatan yang **tidak ada ketidakjelasan dasar hukum gugatan** maka gugatan Penggugat menjadi kabur sehingga cukup beralasan apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa, atas pertimbangan hukum dimaksud, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa perkara nomor 19/PDT.G/Ecourt/2022/PN.Blb telah memberikan Amar Putusan pada tanggal 4 Agustus 2022 sebagai berikut:

"DALAM PROVISI

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.390.000,00 (satu juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah);"

Bahwa terhadap putusan perkara nomor 19/PDT.G/Ecourt/2022/PN.Blb tanggal 4 Agustus 2022 sampai saat ini tidak diajukan upaya hukum oleh PENGGUGAT.

Bahwa mengingat pihak-pihak dan pokok permasalahan dalam Gugatan a quo adalah sama dengan pihak-pihak dan pokok permasalahan dalam Gugatan Nomor 19/PDT.G/Ecourt/2022/PN.Blb dan 212/Pdt.G/2022/PN.Blb dan atas pokok permasalahan pada kedua gugatan tersebut telah diberikan keputusan yang **PERTIMBANGAN HUKUMNYA TELAH MENYENTUH ESENSI ATAU POKOK PERMASALAHAN**, yaitu: "... **menurut Majelis Hakim tidak didasarkan pada dasar hukum**, karena yang dijanjikan oleh Tergugat tersebut apakah sebelumnya dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis berupa akta atau suatu surat pernyataan, sehingga **tidak jelas apa dasarnya yang mengharuskan Tergugat harus**



melepaskan aguna berupa sertifikat SHGB 1890 dari jaminan hutang Turut Tergugat,”, MAKA GUGATAN A QUO JELAS MEMENUHI sifat NEBIS IN IDEM DENGAN PERKARA PERDATA NOMOR 19/PDT.G/ECOURT/2022/PN.BLB dan 212/Pdt.G/2022/PN. Blb.

Keterangan: penebalan huruf dan garis bawah dalam kutipan adalah penegasan oleh TERGUGAT

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima.

14. Bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan tidak cermat dalam merumuskan jumlah kerugian materiil dan immateriil.

PENGGUGAT dalam Posita dalam pokok perkara angka 62 huruf b point 1) dan point 2) halaman 19 dan 20 Gugatan mendalilkan bahwa PENGGUGAT telah dirugikan, dan oleh karena itu sudah selayaknya TERGUGAT dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) dan Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) yang mana jika dijumlahkan adalah sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah).

Namun dalil PENGGUGAT tersebut bertentangan dengan rincian kerugian yang diuraikan PENGGUGAT dalam Petitum Dalam Pokok Perkara angka 5 yang mana jumlah total kerugian materiil yang dimohonkan penggantian oleh PENGGUGAT adalah Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) bukan sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) sebagaimana dalil Posita angka 62 huruf b point 1) dan point 2) halaman 19 dan 20 Gugatan.

Dengan adanya kontradiksi jumlah kerugian materiil yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam Posita angka 62 huruf b point 1) dan point 2) halaman 19 dan 20 Gugatan bertentangan dengan Petitum Dalam Pokok Perkara angka 5 maka sudah sangat jelas PENGGUGAT tidak cermat dalam menyusun gugatannya sehingga mengakibatkan gugatan PENGGUGAT cacat formal dalam bentuk gugatan tidak jelas sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

Selain itu penentuan jumlah kerugian materiil dan immateriil oleh PENGGUGAT dalam Posita angka 62, dan Petitum angka 5 juga didalilkan/diajukan tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu sehingga sangat beralasan tuntutan ganti rugi dimaksud dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna sebagaimana kaidah hukum

Halaman 46 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Nopember 1970 No. 492 K/Sip/1970**, bahwa:

Ganti kerugian sejumlah uang tertentu TANPA PERINCIAN kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna."

15. Bahwa Gugatan PENGUGAT tidak jelas karena tidak cermat dalam menentukan pihak yang harus dihukum untuk melakukan pencatatan blokir terhadap SHGB.

Dalam Gugatan *a quo*, pada Posita angka 25 halaman 7 dan angka 69 halaman 21, PENGUGAT menjelaskan bahwa kepentingannya melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung sebagai TURUT TERGUGAT I adalah karena terdapat sengketa terhadap Agunan, di mana disebutkan bahwa TURUT TERGUGAT I wajib melakukan pencatatan blokir atas tanah yang dimaksud sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

Namun kemudian, pada Petitum Dalam Tindakan Pendahuluan angka 3, disebutkan bahwa:

*"3. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT II**, untuk melakukan pencatatan blokir terhadap SHGB No. 1890 atas nama Henny Rosita Halim, Luas 432 m² yang terletak di Desa Mekarsaluyu, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, Jawa Barat."*

Keterangan: penebalan huruf dalam kutipan adalah penegasan oleh TERGUGAT

Yang mana dalam Gugatan PENGUGAT, TURUT TERGUGAT II adalah PT. Berkah Logam Makmur, sedangkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung adalah TURUT TERGUGAT I. Sehingga Gugatan PENGUGAT menjadi tidak jelas karena dalam Posita menyebutkan bahwa kepentingannya melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung sebagai TURUT TERGUGAT I adalah untuk melakukan pencatatan blokir sedangkan dalam Petitum Gugatan, yang diminta melakukan pencatatan blokir adalah PT. Berkah Logam Makmur in casu TURUT TERGUGAT II.

Selain itu dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, disebutkan bahwa:

"Pasal 1

1. Pencatatan blokir adalah tindakan administrasi Kepala Kantor

Halaman 47 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status quo (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut.”

Dengan adanya ketidakjelasan siapa pihak yang dimaksud oleh PENGGUGAT sebagai pihak yang diminta untuk melakukan pencatatan blokir dalam Posita angka 25 halaman 7 dan angka 69 halaman 21 serta Petitum Dalam Tindakan Pendahuluan angka 3, maka sudah sangat jelas PENGGUGAT tidak cermat dalam menyusun gugatannya sehingga mengakibatkan gugatan PENGGUGAT cacat formal dalam bentuk gugatan tidak jelas sehingga sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

16. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA MENEMPATKAN PT BERKAH LOGAM MAKMUR SEBAGAI TURUT TERGUGAT II BUKAN SEBAGAI TERGUGAT

Bahwa berdasarkan uraian dalam bagian Pendahuluan di atas diketahui bahwa peran PT. Berkah Logam Makmur sangat dominan terkait adanya pembebanan Hak Tanggungan atas Agunan.

Bahwa Agunan milik PENGGUGAT faktanya telah digunakan untuk menjamin hutang yang telah diterima dan dinikmati oleh PT. Berkah Logam Makmur dari TERGUGAT. Sehubungan dengan hal tersebut maka sesungguhnya dilelang atau tidaknya Agunan milik PENGGUGAT digantungkan pada itikad baik PT. Berkah Logam Makmur dalam kedudukannya selaku Debitor. Apabila PT. Berkah Logam Makmur dalam kedudukannya selaku Debitor melaksanakan segala kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit TURUT TERGUGAT II tentu Agunan milik PENGGUGAT tidak dapat dilelang oleh TERGUGAT.

Namun faktanya sebagaimana telah TERGUGAT uraikan dalam Pendahuluan angka 8 bahwa kolektibilitas kredit PT. Berkah Logam Makmur semakin menurun dan sejak tanggal 28 Februari 2021 kolektibilitas Fasilitas Kredit Debitor (*in casu* TURUT TERGUGAT II) MENJADI MACET. Hal ini sekaligus menunjukkan bahwa PENGGUGAT yang hanya menggugat TERGUGAT dan PT. Berkah Logam Makmur hanya dijadikan TURUT TERGUGAT II jelas menunjukkan itikad tidak baik PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT II yang tidak mau membayar hutang kepada TERGUGAT, tidak mau Agunan dilelang padahal hutang telah macet, dan bahkan menuntut ganti rugi terhadap TERGUGAT selaku Kreditor yang telah meminjamkan



uangnya kepada dan telah diterima serta dinikmati oleh PENGUGAT dan TURUT TERGUGAT II selaku Debitor yang bukannya melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit melainkan justru mengugat TERGUGAT.

Berdasarkan uraian di atas maka gugatan PENGUGAT yang hanya menempatkan PT. Berkah Logam Makmur sebagai TURUT TERGUGAT II jelas merupakan gugatan yang *error in persona* karena dalam hal ini PT. Berkah Logam Makmur memiliki kualitas kedudukan hukum untuk ditarik sebagai Tergugat dan diminta untuk dihukum melunasi kewajibannya terhadap TERGUGAT dan dengan lunasnya Utang TURUT TERGUGAT II kepada TERGUGAT maka dengan demikian pembebanan Hak Tanggungan peringkat II di atas Agunan akan berakhir karena Utang TURUT TERGUGAT II yang dijamin dengan Agunan berdasarkan Hak Tanggungan peringkat II lunas.

Oleh karena itu sangat patut dan beralasan apabila Majelis Hakim yang terhormat menyatakan gugatan PARA PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

17. GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS/KABUR/OBSCUUR LIBEL KARENA TELAH MENGABURKAN EKSISTENSI KEDUDUKAN TURUT TERGUGAT BERDASARKAN PRAKTIK HUKUM ACARA DI INDONESIA.

Bahwa gugatan PENGUGAT tidak jelas karena setelah dicermati dalam gugatan a quo PENGUGAT telah mengaburkan eksistensi kedudukan TURUT TERGUGAT sama seperti TERGUGAT, sehingga oleh karenanya gugatan a quo cacat formil. Hal ini terbukti dari hal-hal berikut:

- 1) Bahwa dalam gugatan PENGUGAT, PT Berkah Logam Makmur diajukan sebagai pihak TURUT TERGUGAT II, namun PENGUGAT pada Petitum Dalam Tindakan Pendahuluan angka 3 gugatan a quo menuntut agar Majelis Hakim memerintahkan TURUT TERGUGAT II untuk melakukan suatu perbuatan hukum, sebagai berikut:
"Memerintahkan TURUT TERGUGAT II, untuk melakukan pencatatan blokir terhadap SHGB No. 1890 atas nama Henny Rosita Halim, Luas 432 m² yang terletak di Desa Mekarsaluyu, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, Jawa Barat"
- 2) Bahwa Mahkamah Agung RI sebagaimana dalam putusannya Nomor 1642 K/Pdt/2005 mempertimbangkan: *Dimasukannya seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusnya para pihak dalam gugatan*



harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subyek gugatan menjadi tidak lengkap.

- 3) Bahwa pakar hukum Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek", menyatakan: Dalam praktek perkara Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka di dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim.
- 4) Bahwa berdasarkan uraian di atas diperoleh tiga kriteria bahwa Turut Tergugat adalah pihak/orang yang:
 - a. Tidak menguasai obyek sengketa;
 - b. Tidak berkewajiban melakukan sesuatu; dan
 - c. Diikutsertakan untuk melengkapi gugatan.
- 5) Bahwa dalam suatu gugatan pihak yang dapat dimohonkan untuk mendapatkan penghukuman (*condemnatoir*) berupa perintah melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan hukum adalah tergugat bukan turut tergugat, karena pada dasarnya esensi turut tergugat diikutsertakan dalam suatu gugatan sekedar untuk lengkapnya suatu gugatan, dan karena sebagai pihak pelengkap, maka turut tergugat hanya dapat dimohonkan untuk tunduk atau mematuhi putusan perkara, bukan pihak yang kepadanya dapat dijatuhkan penghukuman berupa perintah untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum;
- 6) Bahwa dengan diajukannya PT Berkah Logam Makmur sebagai TURUT TERGUGAT II dalam gugatan namun dalam Petitum Dalam Tindakan Pendahuluan angka 3 gugatan PENGUGAT secara tegas dimohonkan agar melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, maka telah jelas PENGUGAT telah berupaya mengaburkan esensi kedudukan TURUT TERGUGAT II yang seharusnya berbeda dengan kedudukan dan tanggung jawab dari tergugat di dalam praktik hukum acara di Indonesia. Bahwa oleh karena itu sangat patut dan beralasan apabila Majelis Hakim yang terhormat menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

DALAM POKOK PERKARA

18. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian PENDAHULUAN, DALAM PROVISI dan DALAM EKSEPSI di atas merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TERGUGAT pada bagian

Halaman 50 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



DALAM POKOK PERKARA ini dan secara *mutatis mutandis* dipergunakan kembali pada bagian DALAM POKOK PERKARA ini.

19. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT.
20. Bahwa terhadap dalil-dalil PENGUGAT pada Posita Gugatan angka 4 sampai dengan angka 8 yang pada intinya menerangkan kronologis hubungan hukum antara PENGUGAT dan TERGUGAT, maka pada prinsipnya atas hal-hal yang disampaikan PENGUGAT tersebut telah TERGUGAT sampaikan dalam PENDAHULUAN di atas, dan TERGUGAT menolak secara tegas dalil-dalil PENGUGAT yang tidak sesuai dan atau bertentangan dengan dalil-dalil sebagaimana disampaikan oleh TERGUGAT dalam PENDAHULUAN yang menerangkan dan atau terkait dengan hubungan hukum antara TERGUGAT dengan PENGUGAT di atas.
21. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGUGAT dalam Posita angka 9 sampai dengan angka 17 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Agunan merupakan bersifat sementara yang mana menurut PENGUGAT bahwa TERGUGAT seolah-olah akan melepaskan Agunan dari jaminan pelunasan hutang TURUT TERGUGAT II setelah selesainya pengurusan sertifikat alas hak TURUT TERGUGAT II karena **dalil PENGUGAT tersebut tidak berdasar hukum sama sekali** sehingga sudah seharusnya ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Dapat TERGUGAT sampaikan bahwa dalil PENGUGAT tersebut tidak jelas dan tidak berdasar hukum dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

- 21.1. Bahwa TERGUGAT tidak pernah sekalipun menjanjikan baik itu kepada PENGUGAT maupun kepada TURUT TERGUGAT II, bahwa Agunan bersifat sementara sehingga akan dilepas dari jaminan pelunasan hutang TURUT TERGUGAT II setelah selesainya pengurusan sertifikat alas hak TURUT TERGUGAT II.

PENGUGAT dalam dalilnya tersebut hanya mendalilkan saja tanpa mencantumkan data/dokumen apa yang menjadi dasar PENGUGAT menyatakan hal tersebut, sehingga dalil PENGUGAT sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Sebagaimana telah dijelaskan pada bagian PENDAHULUAN angka 2, bahwa PENGUGAT sendiri telah menyetujui untuk memberikan Hak Tanggungan kepada TERGUGAT untuk menjamin pelunasan



utang TURUT TERGUGAT II sebagaimana dibuktikan dengan tindakan PENGGUGAT yang secara sadar dan tanpa paksaan menyerahkan Agunan untuk dibebani Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) atas nama TERGUGAT untuk menjamin Utang TURUT TERGUGAT II, berdasarkan:

- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 20 Maret 2020 Nomor 60 yang telah dibuat dihadapan NATHANIA MULYAWATI NUGROHO, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Tangerang Selatan; *jo*.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2020 tertanggal 14 April 2020 yang telah dibuat dihadapan INEKE SRIHARTATI, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bandung;

Berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan *jo*. Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas selanjutnya telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan nomor 02647/2020 tertanggal 16 April 2020 yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

21.2. Bahwa dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan *jo*. Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas telah ditegaskan bahwa PENGGUGAT selaku Pemberi Hak Tanggungan menyerahkan Agunan sebagai Agunan yang menjamin hutang TURUT TERGUGAT II kepada TERGUGAT sebagaimana Akta Perjanjian Kredit tanggal 13 Januari 2011 Nomor 29 berikut segala perubahan, perpanjangan, serta pembaharuannya dari waktu ke waktu antara lain **Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 25 Februari 2020** dan terakhir diubah/diperbaharui/diperpanjang dengan **Akta Perubahan Perjanjian Kredit nomor 43 tanggal 25 September 2020** yang dibuat di hadapan Notaris Stephanie Wilamarta, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jakarta.

Adapun dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 28/2020 tanggal 14 April 2020 yang dibuat di hadapan Ineke Srihartati, S.H., PPAT di Kabupaten Bandung, telah ditegaskan sebagai berikut:

Para Pihak menerangkan:

- *bahwa oleh Pihak Kedua dan :*
 - a. *Perseroan Terbatas PT. BERKAH LOGAM MAKMUR, berkedudukan di Kabupaten Tangerang;*
 - dan*

Halaman 52 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



b. Nyonya Janda HENNY ROSITA HALIM, tersebut;
selaku Debitor, telah dibuat dan tanda-tangani
perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan:

- Akta Perjanjian Kredit tanggal tigabelas Januari tahun duaribu sebelas (13-01-2011) nomor 29, berikut segala perubahannya dari waktu ke waktu dan terakhir diubah dengan Akta Perubahan Perjanjian Kredit tanggal duapuluh lima Pebruari tahun duaribu duapuluh (25-02-2020) nomor 56, keduanya dibuat dihadapan STEPHANIE WILAMARTA, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;
- Akta Perjanjian Kredit tanggal lima Oktober tahun duaribu delapanbelas (05-10-2018) nomor 03, dibuat dihadapan saya, Pejabat selaku Notaris di Kabupaten Bandung;
- bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat II (Kedua) sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar limaratus juta rupiah), oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Objek berupa 1 (satu) bidang hak atas tanah yang diuraikan dibawah ini:
 - Hak Guna Bangunan nomor 1890/Desa Mekarsaluyu atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dst.

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

..... dst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 28/2020 tanggal 14 April 2020, kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan nomor 02647/2020 Peringkat II (**kedua**) tanggal 16 April 2020 dengan nilai Hak Tanggungan sebesar **Rp. 5.500.000.000,-** (lima milyar lima ratus juta rupiah) yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA":

- Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) disebutkan bahwa:

Pasal 3

- (1). ... dst
- (2). **Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.**

Pasal 5

- (1). **Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.**

Penjelasan Pasal 5

Ayat (1)

Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya.

Keterangan: penebalan huruf dan garis bawah dalam kutipan adalah penegasan oleh TERGUGAT.

Sehingga suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dengan tujuan untuk menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Kemudian menurut Pasal 14 Undang-Undang tersebut, disebutkan bahwa:

Pasal 14

- (1). *Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Halaman 54 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



- (2). Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3). Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Penjelasan Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2) dan ayat (3)

Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, **sehingga apabila debitor cidera janji**, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga **parate executie** sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Keterangan: penebalan huruf dalam kutipan adalah penegasan oleh TERGUGAT.

Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan atas nama TERGUGAT atas Agunan oleh Kantor Pertanahan sebagaimana diuraikan di atas, maka pembebanan Hak Tanggungan terhadap Agunan atas nama TERGUGAT adalah sudah sesuai dengan Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT") sehingga sah menurut hukum.

- 21.3. Bahwa berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Kredit nomor 56 tanggal 25 Februari 2020 antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT II, **PENGGUGAT selaku Komisaris telah menyetujui**

Halaman 55 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



pengikatan Agunan yang dibuat saling mengikat dengan jaminan TURUT TERGUGAT II.

- a. Atas permohonan TURUT TERGUGAT II selaku Debitor dan dengan persetujuan PENGUGAT selaku Komisaris, TERGUGAT selaku Kreditor menyetujui untuk mengubah Perjanjian Kredit, sebagaimana ditegaskan dalam komparasi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 56 tanggal 25 Februari 2020 huruf B yang menyatakan:

B. Bahwa atas permohonan DEBITOR, BCA menyetujui untuk mengubah syarat (-syarat) dan ketentuan (-ketentuan) dalam Perjanjian Kredit.

Keterangan: penebalan huruf dalam kutipan adalah penegasan oleh TERGUGAT.

TERGUGAT selaku Kreditor menyetujui untuk memberikan restrukturisasi terhadap TURUT TERGUGAT II selaku Debitor melalui **Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 tanggal 25 Februari 2020 yang ikut melibatkan PENGUGAT.**

- b. Kemudian menurut Pasal 12 Perubahan Perjanjian Kredit tersebut disebutkan bahwa:

HAL-HAL YANG WAJIB DILAKSANAKAN DEBITOR

Kecuali bilamana BCA secara tertulis menetapkan lain, Debitor wajib untuk

- a.
b.

i. Syarat agunan lainnya:

- Seluruh agunan fasilitas KPR (sesuai tabel agunan) yang sudah ada di BCA, masing-masing dibuat saling mengikat dengan fasilitas DEBITOR dengan nilai APHT II minimal sebagai berikut:

Nomor	Agunan	Nilai APHT II (minimal)/Rp Juta
1. dst.	
2.	1 unit Tanah/Bangunan (rumah tinggal) di Dago Spring Hills, Jalan Daisy Garden nomor 27 Bandung (Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 1890 atas	5.500



	nama HENNY ROSITA HALIM)	
3. dst.	
 dst.	

Keterangan: penebalan huruf dalam kutipan adalah penegasan oleh TERGUGAT.

- c. Bahwa dalam penerimaan Agunan yang digunakan untuk menjamin hutang TURUT TERGUGAT II (*in casu* PT. BERKAH LOGAM MAKMUR) baik dalam Akta Perjanjian Kredit tanggal 13 Januari 2011 Nomor 29 berikut segala perubahan/perpanjangan/pembaharuannya dari waktu ke waktu antara lain **Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 25 Februari 2020** dan terakhir diubah/diperbaharui/diperpanjang dengan **Akta Perubahan Perjanjian Kredit nomor 43 tanggal 25 September 2020** yang dibuat di hadapan Notaris Stephanie Wilamarta, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jakarta *jis* Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 24 Maret 2020 Nomor 60 yang telah dibuat dihadapan Nathania Mulyawati Nugroho, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Tangerang Selatan *jis*. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2020 tertanggal 14 April 2020 yang telah dibuat dihadapan INEKE SRIHARTATI, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bandung **TIDAK TERDAPAT JANJI BAHWA TERGUGAT AKAN MENGEMBALIKAN/MELEPASKAN AGUNAN MILIK PENGGUGAT SETELAH SELESAINYA PENGURUSAN ALAS HAK H5 DAN H6 DIKONVERSI MENJADI SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN.**

22. Bahwa sangat tidak benar dan TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam Posita angka 16 sampai dengan angka 17 halaman 5 dan 6 Gugatan yang menyatakan PENGGUGAT masih beritikad baik untuk melakukan pembayaran, karena faktanya PENGGUGAT sama sekali tidak melakukan upaya untuk melakukan kewajiban melunasi Utang terhadap TERGUGAT bahkan setelah diberikan 3 (tiga) kali surat peringatan. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT jelaskan dalam PENDAHULUAN bahwa faktanya PENGGUGAT selaku Debitor terbukti tidak beritikad baik dimana Fasilitas Kredit PENGGUGAT macet. Bahwa secara hukum kewajiban PENGGUGAT selaku Debitor untuk melakukan pembayaran utang kepada TERGUGAT selaku Kreditor sudah ditentukan secara jelas dalam Perjanjian Kredit yang dibuat antara

Halaman 57 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



PENGGUGAT dengan TERGUGAT. Dalam Perjanjian Kredit dimaksud tidak ada ketentuan yang mengatur bahwa PENGGUGAT boleh menyelesaikan kewajiban Utangnya kepada TERGUGAT setelah Agunan dibebaskan/dilepaskan dari jaminan hutang TURUT TERGUGAT II.

Dalil PENGGUGAT angka 17 yang menyatakan bahwa melalui surat tanggal 27 Agustus 2021 yang pada pokoknya menyampaikan keinginan PENGGUGAT untuk melakukan pelunasan atas hutangnya dengan syarat pelepasan SHGB 1890/Mekarsuluyu dari Hak Tanggungan peringkat II, **jelas bertentangan dengan kewajiban hukum PENGGUGAT dalam Perjanjian Kredit yang dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT dan dalil PENGGUGAT dimaksud membuktikan adanya itikad tidak baik pada diri PENGGUGAT selaku Debitor.**

Selain itu keinginan PENGGUGAT untuk melakukan pelunasan atas hutangnya dengan syarat pelepasan SHGB 1890/Mekarsuluyu dari Hak Tanggungan peringkat II jelas bertentangan dengan Pasal 18 huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yang menentukan bahwa **Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.**

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka sudah seharusnya dalil PENGGUGAT dimaksud ditolak seluruhnya.

23. Bahwa dalil PENGGUGAT yang mempermasalahkan nilai Hak Tanggungan jauh lebih tinggi dari nilai Agunan adalah merupakan dalil yang tidak beralasan hukum, tidak relevan, dan menyesatkan [*vide* dalil Posita angka 18 sampai dengan 20 halaman 6 s.d 7 Gugatan PENGGUGAT]. Dalam Posita angka 19 Gugatan, PENGGUGAT mendalilkan bahwa "*hal mana nilai Aset PENGGUGAT dengan Nilai Hak Tanggungan yang diikatkan oleh TERGUGAT ialah senilai Hak Tanggungan I : Rp 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) dan Hak Tanggungan II : Rp 5.500.000.000,00 (lima milyar lima ratus juta rupiah) berdasarkan hal tersebut maka ditemukan perbedaan nilai agunan dengan hak tanggungan yang sangat jauh, yaitu sebesar Rp 4.587.200.000,00 (Empat milyar lima ratus delapan puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah)*".

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut tidak beralasan hukum, tidak relevan, dan menyesatkan, karena:

- a. Nilai pembebanan Hak Tanggungan atas Agunan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara PENGGUGAT selaku pemilik Agunan yang bertindak sebagai Pemberi Agunan dengan TERGUGAT selaku



Kreditor dari PENGGUGAT untuk Hak Tanggungan I dan selaku Kreditor dari TURUT TERGUGAT II untuk Hak Tanggungan II yang bertindak sebagai Penerima/Pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dituangkan dalam:

Untuk Hak Tanggungan peringkat I (Pertama):

- Sertipikat Hak Tanggungan nomor 10066/2018 tertanggal 13 November 2018 yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"; Jis.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 177/2018 tanggal 2 November 2018 yang dibuat di hadapan Ineke Srihartati, S.H., PPAT di Kabupaten Bandung; jis
- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 05 Oktober 2018 Nomor 04 yang dibuat dihadapan Ineke Srihartati, S.H., Notaris di Kabupaten Bandung.

Untuk Hak Tanggungan peringkat II (Kedua):

- Sertipikat Hak Tanggungan nomor 02647/2020 tertanggal 16 April 2020 yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"; jis
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2020 tertanggal 14 April 2020 yang dibuat dihadapan Ineke Srihartati, SH., PPAT di Kabupaten Bandung; jis.
- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 24 Maret 2020 Nomor 60 yang dibuat dihadapan Nathania Mulyawati Nugroho, SH., Notaris di Kota Tangerang Selatan.

b. Nilai pembebanan Hak Tanggungan atas Agunan adalah nilai maksimal yang dapat diambil TERGUGAT dari hasil penjualan Agunan untuk kepentingan pembayaran kewajiban Utang yang dijamin dengan Agunan. Berdasarkan uraian di atas diketahui bahwa tidak beralasan hukum, tidak relevan, dan menyesatkan dalil PENGGUGAT yang mempermasalahkan nilai Hak Tanggungan jauh lebih tinggi dari nilai Agunan sehingga sudah sepatutnya dalil dimaksud dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo.

24. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 21 sampai dengan angka 24 Gugatan yang menyatakan bahwa terdapat perbedaan luas SHGB 1890 berdasarkan fisik dengan luas tanah berdasarkan legalitas karena dalil tersebut tidak jelas atas dasar apa PENGGUGAT mendalilkan demikian. PENGGUGAT hanya mendalilkan saja tanpa menguraikan data apa yang menjadi dasar bagi PENGGUGAT

Halaman 59 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



menyatakan demikian, oleh karena itu dalil tidak berdasar tersebut patut dikesampingkan oleh Majelis Hakim.

Adapun faktanya pembebanan Hak Tanggungan atas Agunan sudah dilakukan berdasarkan hukum sebagaimana telah secara rinci diuraikan pada dalil-dalil di atas.

25. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT yang pada intinya menyebutkan bahwa telah terjadi penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden (undue influence)* pada Posita angka 29 – 31, 36 – 38, dan 54 Gugatan terkait pengikatan Agunan.

Bahwa adapun faktanya berdasarkan dokumen Agunan yang telah disepakati dan ditandatangani oleh PENGGUGAT atau kuasanya, PENGGUGAT selaku pemilik Agunan telah sepakat secara menyerahkan Agunan dibebani Hak Tanggungan I untuk menjamin Utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT dan dibebani Hak Tanggungan II untuk menjamin Utang TURUT TERGUGAT II kepada TERGUGAT berdasarkan dokumen-dokumen Agunan sebagaimana diuraikan pada bagian PENDAHULUAN angka 1 dan angka 2.

Bahwa mengingat dokumen Agunan sebagaimana diuraikan pada bagian PENDAHULUAN angka 1 dan angka 2 di atas telah dibuat sesuai dengan UU Hak Tanggungan, memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka dokumen Agunan tersebut sah mengikat PENGGUGAT dan TERGUGAT sebagai undang-undang sesuai asas *pacta sunt servanda* yang terkandung dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

Bahwa mengingat dokumen Agunan tersebut SAH SECARA HUKUM maka Sertipikat Hak Tanggungan Agunan yang terbit berdasarkan dokumen Agunan juga SAH SECARA HUKUM dan oleh karenanya MENGIKAT PENGGUGAT selaku Pemberi Hak Tanggungan dan TERGUGAT selaku Penerima/Pemegang Hak Tanggungan atas Agunan.

26. Bahwa mengingat terbukti tidak ada penyalahgunaan keadaan oleh TERGUGAT dalam penerimaan Agunan sebagai jaminan Utang PENGGUGAT dan sebagai jaminan Utang TURUT TERGUGAT II maka TERGUGAT selaku Pemegang Hak Tanggungan atas Agunan jelas tidak melakukan penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden (undue influence)* sebagaimana dituduhkan PENGGUGAT.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah TERGUGAT sampaikan sebagaimana tersebut di atas, maka terbukti bahwa **TIDAK ADA**



PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT

sehubungan dengan tidak dilepaskannya Hak Tanggungan Peringkat Kedua yang membebani Agunan, karena tindakan TERGUGAT tersebut seluruhnya telah bersesuaian dengan dan atau didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu seluruh dalil-dalil PENGUGAT angka 41 dan angka 53 sampai dengan angka 61 yang menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum merupakan dalil-dalil tidak beralasan hukum, sedangkan bantahan TERGUGAT atas dalil-dalil PENGUGAT adalah beralasan hukum dan dapat dipertanggungjawabkan.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas maka sudah sepatutnya gugatan PENGUGAT ditolak seluruhnya.

27. Bahwa TERGUGAT juga menolak dengan tegas dalil-dalil PENGUGAT yang dalam gugatan menyatakan TERGUGAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan dasar hukum antara lain Undang-undang Nomor 08 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ("UU Konsumen") karena:

- menurut kaidah hukum dalam Yurisprudensi No. 1/Yur/Perkons/2018 dinyatakan:

"Sengketa yang timbul dari perjanjian pembiayaan dan kredit baik dengan hak tanggungan maupun fidusia tidak tunduk pada UU Perlindungan Konsumen sehingga bukan kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen."

- menurut ketentuan **Pasal 1 point 8 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor : 350/Mpp/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang merupakan Peraturan Pelaksanaan dari Pasal 53 dan 54 UU No. 8 tahun 1999** disebutkan bahwa:

"Sengketa Konsumen adalah sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau yang menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang dan/atau memanfaatkan jasa."

Sementara dalam hal ini hubungan hukum antara PENGUGAT dan TERGUGAT lahir atas dasar adanya perjanjian kredit dan perjanjian Hak Tanggungan sehingga jelas bukan merupakan hubungan antara pelaku usaha dan konsumen.

Bahwa dengan demikian ketentuan-ketentuan UU Perlindungan Konsumen yang dikemukakan PENGUGAT dalam gugatannya sama sekali tidak relevan dengan permasalahan yang terjadi antara PENGUGAT dengan



TERGUGAT, karena jelas-jelas bahwa perkara ini terkait masalah hutang piutang yang lahir atas dasar adanya perjanjian kredit dengan jaminan berupa tanah/bangunan yang dibebani hak tanggungan, sehingga tidak benar apabila ketentuan hukum perlindungan konsumen diterapkan pada hubungan hukum yang lahir atas kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian kredit serta undang-undang mengenai hak tanggungan.

Bahwa oleh karena hubungan antara PENGUGAT dan TERGUGAT bukan hubungan antara pelaku usaha dan konsumen, melainkan hubungan antara Debitor dengan Kreditor dan/atau antara Pemberi Hak Tanggungan dengan Pemegang Hak Tanggungan, maka jelas bahwa tidak benar dalil PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan dasar hukum UU Perlindungan Konsumen, sehingga dalil tersebut sangat beralasan yang kuat untuk ditolak oleh Majelis Hakim Yang Terhormat.

Dengan demikian maka dalil Gugatan PENGUGAT pada Posita yang menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan dasar hukum UU Perlindungan Konsumen tidak terbukti dan tidak berdasar sama sekali. Oleh karena itu tuntutan PENGUGAT agar TERGUGAT dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana Petitum angka 2 Gugatan jelas tidak beralasan hukum untuk dikabulkan, sehingga sudah seharusnya ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim.

28. Bahwa TERGUGAT menilai bahwa diajukannya gugatan *a quo* oleh PENGUGAT menunjukkan bahwa PENGUGAT bukanlah Debitor dan Pemberi Hak Tanggungan yang beritikad baik, karena berupaya mangkir dari tanggung jawabnya menyelesaikan kewajiban Utangnya kepada TERGUGAT dan berusaha melepaskan Agunan dari Hak Tanggungan Peringkat II yang nyata-nyata telah dibebankan secara sah. Dalam hal ini **justru TERGUGAT-lah yang jelas-jelas telah menderita banyak kerugian akibat tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh PENGUGAT dan TURUT TERGUGAT II.**

29. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada Posita angka 62 halaman 19 sampai dengan halaman 20 Jo. Petitum angka 5 dan Posita angka 65 Jo. Petitum angka 6 yang pada pokoknya meminta ganti rugi materiil sebesar Rp. 8.000.000.000,- (sesuai Posita angka 62 halaman 19 sampai dengan halaman 20) atau Rp. 5.500.000.000,- (sesuai Petitum angka 5) dan imaterriil Rp. 500.000.000,-.



Bahwa permohonan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT merupakan permohonan yang tidak rinci dan tidak beralasan hukum sama sekali karena terbukti bahwa TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT, sehingga dengan demikian sangat tidak masuk akal jika PENGGUGAT mengajukan tuntutan kepada TERGUGAT untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp8.000.000.000,- (sesuai Posita angka 62 halaman 19 sampai dengan halaman 20) atau Rp5.500.000.000,- (sesuai Petitum angka 5) dan imateriil Rp500.000.000,-.

Bahwa mengingat tuntutan tersebut jelas-jelas merupakan tuntutan yang tidak rinci dan tidak beralasan hukum sama sekali, maka sangat patut dan beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut berdasarkan Yuriprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu:

- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Nopember 1970 No. 492 K/Sip/1970**, bahwa:
"Ganti kerugian sejumlah uang tertentu TANPA PERINCIAN kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna."
- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971**, bahwa:
"Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim. "
- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Mei 1973 No. 754 K/Sip/1972**, bahwa:
"Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugiannya harus ditolak."
- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 22 Agustus 1974 No. 78 K/Sip/1973**, bahwa:
"Tuntutan pembayaran ganti rugi di dalam suatu gugatan, pihak Penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan



besarnya kerugian yang dideritanya dengan alat-alat bukti yang sah. Bila tidak berhasil membuktikan, gugatan ditolak hakim."

30. Bahwa permohonan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) yang diajukan oleh PENGGUGAT sebagaimana dalam Posita angka 71 halaman 21 dan Petitum angka 8 merupakan permohonan yang tidak berdasar untuk dikabulkan, karena dalil-dalil PENGGUGAT tidak didasarkan atas bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, yang merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 180 ayat (1) HIR dan Angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) dan Provisional**, yang berbunyi demikian :

Pasal 180 HIR ayat (1) :

".....maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula didalam perselisihan tentang hak milik."

Angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta dan Provisional :

"Selanjutnya, Mahkamah Agung, memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. **Gugatan didasarkan pada bukti otentik** atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;
- d. Pokok Gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono gini*) setelah putusan mengenai Gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;



- e. Dikabulkannya Gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok Gugatan yang diajukan;
- g. Pokok sengketa mengenai *Bezitrecht*.

Dengan demikian permohonan PENGGUGAT tentang putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diajukan perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*), **sama sekali tidak memenuhi ketentuan** Pasal 180 ayat (1) HIR serta Angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, sehingga permohonan Putusan serta Merta tersebut tidak memenuhi ketentuan hukum, sehingga patut dan sangat beralasan apabila tuntutan PENGGUGAT tersebut ditolak.

Oleh sebab itu, TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk melindungi hak-hak dan kepentingan hukum TERGUGAT selaku Kreditor pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik dengan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil TERGUGAT pada bagian PENDAHULUAN dikaitkan dengan dalil-dalil TERGUGAT pada bagian DALAM POKOK PERKARA di atas maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

Bahwa selanjutnya TERGUGAT dalam Kompensi akan mengajukan gugatan dalam Rekompensi, yaitu sebagai berikut:

DALAM REKOMPENSI

Bahwa pada bagian DALAM REKOMPENSI ini, untuk selanjutnya TERGUGAT KONPENSI/PENGUGAT REKOMPENSI disebut PENGUGAT REKOMPENSI, dan PENGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKOMPENSI disebut TERGUGAT REKOMPENSI.

- 31. Bahwa TERGUGAT KONPENSI dalam kedudukannya sekarang sebagai PENGUGAT REKOMPENSI akan mengajukan Gugatan terhadap PENGUGAT KONPENSI dalam kedudukannya sekarang sebagai TERGUGAT REKOMPENSI.
- 32. Bahwa seluruh dalil-dalil PENGUGAT REKOMPENSI yang telah dipergunakan Dalam Kompensi secara *mutatis mutandis* dipergunakan kembali pada bagian Dalam Rekompensi.



33. Bahwa TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan wanprestasi yang merugikan PENGGUGAT REKONPENSI dengan uraian sebagai berikut:

33.1. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam gugatan konpensi pada bagian Pendahuluan angka 1 di atas (Dalam Konpensi), bahwa TERGUGAT REKONPENSI telah menerima **Fasilitas Kredit** dari PENGGUGAT REKONPENSI berdasarkan **Perjanjian Kredit nomor 03 tanggal 5 Oktober 2018** yang dibuat di hadapan Notaris Ineke Srihartati, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bandung (selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**")

33.2. Bahwa TERGUGAT REKONPENSI selaku Debitor yang telah menerima fasilitas kredit dari PENGGUGAT REKONPENSI selaku Kreditor mulai menunggak kewajiban pembayaran angsuran sejak tanggal 29 Januari 2021, di mana kolektibilitas kreditnya semakin menurun dan **sejak tanggal 31 Juli 2021 kolektibilitas fasilitas kredit Debitor (in casu TERGUGAT REKONPENSI) MENJADI MACET.**

Atas kelalaian TERGUGAT REKONPENSI melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit sehingga fasilitas kredit menjadi macet tersebut, PENGGUGAT REKONPENSI dengan itikad baik telah berulang kali berupaya mengingatkan TERGUGAT REKONPENSI agar melakukan pembayaran atas tunggakan angsuran baik pemberitahuan/peringatan secara lisan maupun tertulis, antara lain sebagaimana melalui surat peringatan yang telah disampaikan kepada TERGUGAT REKONPENSI sebanyak 3 (tiga) kali yaitu :

- a. Surat Nomor 1226 P/OKD/2021 tanggal 4 Mei 2021 perihal: Peringatan I (Pertama);
- b. Surat Nomor 1651/L/RPK/2021 tanggal 1 Juli 2021 perihal: Peringatan II (Kedua); dan
- c. Surat Nomor 1754/L/RPK/2021 tanggal 16 Juli 2021 perihal: Peringatan III (Ketiga).

Namun faktanya TERGUGAT REKONPENSI tetap tidak melaksanakan kewajibannya selaku Debitor membayar Utang sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit dalam batas waktu yang disampaikan dalam surat peringatan tersebut di atas.

33.3. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa TERGUGAT

Halaman 66 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



REKONPENSI tidak memiliki itikad baik dan terbukti telah melakukan tindakan kelalaian (WANPRESTASI) sesuai ketentuan dalam **Pasal 10 Perjanjian Kredit**, yang menentukan:

Pasal 10.1. huruf a :

Menyimpang dari ketentuan Pasal 5 ayat 1 tersebut di atas, BCA berhak sewaktu-waktu menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain yang serupa, sehingga dengan demikian seluruh Utang Debitor kepada BCA harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, dalam hal terjadi salah satu dari kejadian di bawah ini :

c. Kelalaian Debitor untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.

d. ... dst.

Pasal 10.2. :

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

Pasal 10.4. :

*“Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.2. Perjanjian Kredit maka **BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku Kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap Debitor dan/atau harta kekayaannya, termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan***



hak-hak BCA terhadap Agunan berdasarkan Dokumen Agunan.

Keterangan: penebalan huruf dalam kutipan adalah penegasan oleh PENGGUGAT REKONPENSI

- 33.4. Bahwa per tanggal 29 Januari 2024 masih terdapat sisa kewajiban Debitor (*in casu* TERGUGAT REKONPENSI) kepada PENGGUGAT REKONPENSI selaku Kreditor sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	Pokok	Bunga	Denda	Total
Fasilitas	1.180.724.581	359.577.452	1.649.468.261	3.189.770.295
KPR	,29	,75	,22	,26

Jumlah kewajiban tersebut belum termasuk bunga dan denda

berjalan sampai pelunasan (selanjutnya disebut "**Utang**").

34. Bahwa tindakan TERGUGAT REKONPENSI yang tidak melaksanakan kewajibannya membayar Utang terhadap PENGGUGAT REKONPENSI adalah perbuatan wanprestasi yang merugikan PENGGUGAT REKONPENSI, yang dengan demikian sudah sepatutnya TERGUGAT REKONPENSI dinyatakan telah wanprestasi terhadap PENGGUGAT REKONPENSI dan dihukum untuk melaksanakan kewajibannya membayar Utang kepada PENGGUGAT REKONPENSI yang pertanggal 18 Januari 2023 total sebesar Rp. 2.108.120.472,29 (Dua Milyar Seratus Delapan Juta Seratus Duapuluh Ribu Empat Ratus Tujuh puluh Dua Koma Duapuluh Sembilan Rupiah) dan akan terus bertambah karena adanya penambahan bunga dan denda berjalan sampai dengan pelunasan.
35. Bahwa selanjutnya guna menjamin agar TERGUGAT REKONPENSI melaksanakan kewajibannya terhadap PENGGUGAT REKONPENSI, maka PENGGUGAT REKONPENSI mohon agar diletakan sita jaminan terhadap seluruh harta-harta milik TERGUGAT REKONPENSI selain yang telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PENGGUGAT REKONPENSI baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari yang rinciannya akan diserahkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung pada saat PENGGUGAT REKONPENSI mengajukan eksekusi putusan.
36. Bahwa mengingat bukti yang diajukan dalam gugatan ini terdapat bukti-bukti berupa akta otentik di mana menurut ketentuan undang-undang bahwa dengan berdasarkan bukti-bukti otentik tersebut maka putusan dalam perkara ini dapat dimohonkan untuk diputus dengan putusan serta merta, meskipun ada perkara bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voraad*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian Jawaban TERGUGAT KONPENSİ / PENGGUGAT REKONPENSİ terhadap Gugatan PENGGUGAT KONPENSİ / TERGUGAT REKONPENSİ Dalam Konpensi serta Gugatan Rekonsensi dari TERGUGAT KONPENSİ / PENGGUGAT REKONPENSİ terhadap PENGGUGAT KONPENSİ / TERGUGAT REKONPENSİ dan TURUT TERGUGAT II KONPENSİ / TURUT TERGUGAT REKONPENSİ. Selanjutnya berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan di atas, maka TERGUGAT KONPENSİ / PENGGUGAT REKONPENSİ mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus perkara dengan isi putusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSİ

DALAM PROVISI

Menolak tuntutan provisi PENGGUGAT seluruhnya.

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara.

DALAM POKOK PERKARA

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

DALAM REKONPENSİ

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONPENSİ untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSİ telah melakukan wanprestasi terhadap PENGGUGAT REKONPENSİ.
3. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ melaksanakan kewajibannya untuk membayar Utang kepada PENGGUGAT REKONPENSİ yang pertanggal 18 Januari 2023 total sebesar Rp. 2.108.120.472,29 (Dua Milyar Seratus Delapan Juta Seratus Duapuluh Ribu Empat Ratus Tujuh puluh Dua Koma Duapuluh Sembilan Rupiah) dan akan terus bertambah karena adanya penambahan bunga dan denda berjalan sampai dengan pelunasan.
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap seluruh harta benda milik TERGUGAT REKONPENSİ selain yang telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PENGGUGAT REKONPENSİ baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari.

Halaman 69 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



5. Menyatakan putusan dalam perkara *aquo* secara serta merta (*uitvoorbij voorraad*).
6. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat II mengajukan jawaban tertanggal 5-2-2024 sebagai berikut:

Tentang Kedudukan PT. Berkah Logam Makmur sebagai Turut Tergugat II

1. Bahwa **TURUT TERGUGAT II** merupakan Perseroan Terbatas yang bergerak di bidang produsen aluminium ingot dan *liquid* aluminium untuk keperluan industri;
2. Bahwa **TURUT TERGUGAT II** merupakan Konsumen atas fasilitas kredit PT. Bank Central Asia (*in casu* TERGUGAT) sejak tahun 2011, dan telah memiliki hubungan bisnis dengan PT. Bank Central Asia sejak awal menjadi konsumen fasilitas kredit tersebut;
3. Bahwa **TURUT TERGUGAT II** memiliki hubungan hukum tersendiri dengan PT. Bank Central Asia selaku TERGUGAT dalam perkara ini berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 29 tanggal 13 November 2011 antara **TURUT TERGUGAT II** dengan PT. Bank Central Asia *in casu* TERGUGAT;
4. Bahwa mengenai fasilitas Kredit yang turut menjadi pokok perkara dalam gugatan PENGUGAT yakni Perjanjian Kredit Nomor 29 tanggal 13 November 2011 beserta seluruh perubahannya (termasuk Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 25 Februari 2020 dan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 43 tertanggal 25 September 2020), **TURUT TERGUGAT II** pun masih dalam proses penyelesaian sengketa dengan TERGUGAT melalui perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum 526/Pdt.G/2021/PN.Bks untuk menuntut hak PT. Berkah Logam Makmur;
5. Bahwa perlu **TURUT TERGUGAT II** sampaikan mengenai hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT yang berdasarkan Perjanjian Kredit, bukan hanya PENGUGAT yang mengalami kerugian atas Perjanjian Kredit dengan TERGUGAT, namun **TURUT TERGUGAT II** juga turut mengalami kerugian atas adanya Perjanjian Kredit dengan TERGUGAT;

Tentang Penambahan Jaminan Sebagai Syarat Fasilitas Kredit



1. Bahwa mengenai dalil Penggugat pada **poin 8** yang menyebutkan “Bahwa pada Tahun 2020 TERGUGAT meminta **TURUT TERGUGAT II untuk menambahkan jaminan/agunan sebagai syarat Fasilitas Kredit TURUT TERGUGAT II** sampai dengan pengurusan sebidang tanah girik terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Barat, Desa Mekarwangi, setempat dikenal sebagai Jalan Selayar Blok H5, Cikarang, Kawasan Industri MM2100, Seluas 646 M² terdaftar atas nama PT Bekasi Fajar Industrial Estate (bukan menjadi pihak dalam gugatan Aquo) dan sebidang tanah girik terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Barat, Desa Mekarwangi, setempat dikenal sebagai Jalan Selayar Blok H6, Cikarang, Kawasan Industri MM2100, Seluas ± 4.722 M² terdaftar atas nama PT Bekasi Fajar Industrial Estate (bukan menjadi pihak dalam gugatan Aquo) terbit alas hak tanahnya atas nama PT. Berkah Logam Makmur, hal mana TERGUGAT menjanjikan setelah selesainya pengurusan sertifikat alas hak atas bidang tanah tersebut maka Jaminan tambahan akan dilepaskan dari pelunasan hutang **TURUT TERGUGAT II...**”, **TURUT TERGUGAT II** menambahkan agunan / jaminan berupa harta pribadi dari Penggugat ialah karena adanya JANJI dari PT. Bank Central Asia untuk penambahan agunan/jaminan tersebut, sampai dengan sebidang tanah di Jalan Selayar Blok H5 dan H6 selesai dikonversi menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Berkah Logam Makmur *in casu* **TURUT TERGUGAT II**, sehingga Agunan/Jaminan dari Ibu Henny Rosita Halim akan langsung dilepas dari Hak Tanggungan Peringkat II atas hutang **TURUT TERGUGAT II**;
2. Bahwa sejak September 2020, sebidang tanah girik terletak dalam Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Barat, Desa Mekarwangi, setempat dikenal sebagai Jalan Selayar Blok H5, Cikarang, Kawasan Industri MM2100, Seluas 646 M² terdaftar atas nama PT Bekasi Fajar Industrial sudah terbit alas haknya yaitu **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00466 a.n PT Berkah Logam Makmur** dan sebidang tanah girik terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Barat, Desa Mekarwangi, setempat dikenal sebagai Jalan Selayar Blok H6, Cikarang, Kawasan Industri MM2100, Seluas ± 4.722 M² terdaftar atas nama PT Bekasi Fajar Industrial Estate sudah terbit alas haknya yaitu **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00467 a.n PT Berkah Logam Makmur**;



3. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1890 milik Ibu Henny Rosita Halim yang diikat Hak Tanggungan Peringkat II, seharusnya sudah tidak diikat oleh Hak Tanggungan Peringkat II atas hutang **TURUT TERGUGAT II**, namun sayangnya hingga sekarang belum ada pelepasan Hak Tanggungan Peringkat II dari **TERGUGAT** dan hal tersebut sama sekali di luar kuasa **TURUT TERGUGAT II**.

Janji dari PT. Bank Central Asia adalah pengikatan Hak Tanggungan atas hutang **TURUT TERGUGAT II** ini bersifat sementara dan akan dilepaskan setelah Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama **TURUT TERGUGAT II** telah terbit, namun nyatanya hal tersebut tidak terjadi;

4. Bahwa atas pengingkaran janji yang dilakukan oleh **TERGUGAT** terhadap **PENGUGAT**, juga menimbulkan kerugian atas diri **TURUT TERGUGAT II** dengan keadaan yang nampak seakan-akan **TURUT TERGUGAT II** ikut bertanggung jawab atas kerugian yang dialami **PENGUGAT**, dikarenakan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat II adalah untuk menjamin hutang **TURUT TERGUGAT II**. Hal mana sesungguhnya telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00466 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00467 atas nama **TURUT TERGUGAT II** yang seharusnya menjadikan Hak Tanggungan Peringkat II atas SHGB 1890 sebagai jaminan **TURUT TERGUGAT II** telah dilepas oleh **TERGUGAT**. Perbuatan ingkar Janji dari **TERGUGAT** turut merugikan **TURUT TERGUGAT II** yang harus bertanggungjawab kepada setiap pemilik dari Aset Jaminan Tambahan atas Hutang **TURUT TERGUGAT II** kepada **TERGUGAT** yang salah satunya yaitu Ibu Henny Rosita Halim *in casu* **PENGUGAT**;

5. Bahwa berdasarkan fakta yang telah diuraikan di atas, **TURUT TERGUGAT II** menolak pengikatan hak tanggungan atas aset pribadi berupa SHGB 1890 beserta jaminan lainnya, hal ini dikarenakan telah selesainya pengurusan sebidang tanah di Jalan Selayar Blok H5 dan H6 menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00466 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00467 atas nama **TURUT TERGUGAT II**;

6. Bahwa atas penambahan agunan atas hutang **TURUT TERGUGAT II** yang hingga kini masih terikat Hak Tanggungan Peringkat II, alih-alih diberikan restrukturisasi kredit, kenyataannya PT. Bank Central Asia malah menahan uang yang seharusnya menjadi modal kerja **TURUT TERGUGAT II** dan PT. Bank Central Asia melakukan pelunasan dipercepat kewajiban **TURUT TERGUGAT II** sebesar Rp. 20.000.000.000,00.- (Dua Puluh Milyar), yang langsung mengurangi

Halaman 72 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fasilitas kredit **TURUT TERGUGAT II**, hal mana merupakan hal tidak wajar karena **TURUT TERGUGAT II** menambahkan agunan atas kreditnya. Pelunasan dipercepat dimaksud telah menimbulkan kerugian terhadap usaha **TURUT TERGUGAT II** akibat dikurangnya langsung modal kerja sebesar Rp20.000.000.000 dan berdampak pada pengurangan *cashflow* **TURUT TERGUGAT II**;

7. Bahwa telah jelas PT. Bank Central Asia yang seharusnya menjadi mitra kerja dari **TURUT TERGUGAT II** sudah beritikad buruk untuk mematikan bisnis milik **TURUT TERGUGAT II** dengan tidak memberikan restrukturisasi kredit, baik dalam bentuk penurunan bunga, penjadwalan utang dalam waktu yang memadai, maupun perubahan nilai pembayaran kewajiban yang signifikan dalam waktu yang relative Panjang hingga adanya perbaikan *cashflow* dari **TURUT TERGUGAT II**, sementara restrukturisasi kredit merupakan hal yang seharusnya menjadi hak **TURUT TERGUGAT II**, salah satunya karena antara **TURUT TERGUGAT II** dengan PT. Bank Central Asia telah terjalin hubungan bisnis yang baik dan saling menguntungkan;
8. Bahwa selain itu, mengingat saat ini Pemerintah Indonesia lewat Otoritas Jasa Keuangan (OJK) secara jelas lagi nyata menetapkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor: 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran COVID-19 yang ditetapkan pada tanggal 13 Maret 2020 oleh Wimboh Santoso selaku Ketua Dewan Komisioner OJK RI dan selanjutnya dilakukan perubahan karena kondisi Covid 19 semakin merajalela, hingga tertanggal 01 Desember 2020 Pemerintah Indonesia Kembali mengeluarkan kebijakan melalui Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor: 48/POJK.03/2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran COVID-19. Bahwa sangat berdasar hukum jika **TURUT TERGUGAT II** menginginkan kembali dilakukan Restrukturisasi karena kondisi Covid-19 sebagai bencana nasional yang tidak kunjung juga selesai. Sebagaimana dalam Siaran Pers Otoritas Jasa Keuangan Nomor: Sp 39/DHMS/OJK/IX/2021 tanggal 2 September 2021 ("Siaran Pers OJK"), Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dalam Rapat Dewan Komisioner memutuskan untuk **memperpanjang masa relaksasi restrukturisasi kredit perbankan selama satu tahun dari 31 Maret 2022 menjadi 31 Maret 2023**. Perpanjangan relaksasi

Halaman 73 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.

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

restrukturisasi kredit ini juga berlaku bagi Bank Perkreditan Rakyat (BPR) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS);

9. Bahwa Ketua Dewan Komisiner OJK Wimboh Santoso melalui Siaran Pers OJK menjelaskan bahwa keputusan itu diambil untuk terus menjaga momentum percepatan pemulihan ekonomi nasional dan stabilitas perbankan serta kinerja debitur restrukturisasi Covid-19 yang sudah mengalami perbaikan. "Restrukturisasi kredit yang kami keluarkan sejak awal 2020 telah sangat membantu perbankan dan para debitur termasuk pelaku UMKM. Untuk menjaga momentum itu dan memitigasi dampak dari masih tingginya penyebaran Covid-19 maka masa berlaku relaksasi restrukturisasi kami perpanjang hingga 2023", kata Wimboh. Sementara itu Kepala Eksekutif Pengawas Perbankan Heru Kristiyana mengatakan, perpanjangan relaksasi restrukturisasi kredit merupakan bagian dari kebijakan *countercyclical* dan menjadi salah satu faktor pendorong yang diperlukan untuk menopang kinerja debitur, perbankan, dan perekonomian secara umum. Bahwa dalam rangka penyelamatan kredit di masa Pandemi Pemerintah telah menetapkan untuk menggunakan mekanisme restrukturisasi seperti diatur dalam POJK 48/2020 yang pada pokoknya **mengamanatkan Bank untuk menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi terhadap debitur yang terkena dampak penyebaran corona virus disease 2019 (COVID-19);**

10. Bahwa dalam hubungan dengan PT. Bank Central Asia, bukan hanya Ibu Henny Rosita Halim *in casu* PENGGUGAT saja yang mengalami kerugian, karena **TURUT TERGUGAT II** pun ikut ditimpakan kerugian yang luar biasa besar baik kerugian materiil dan kerugian imateriil yang hingga kini masih harus ditanggung, berdampak masif dan telak terhadap kondisi bisnis **TURUT TERGUGAT II**, dan atas perbuatan yang dilandasi itikad buruk dari PT. Bank Central Asia tersebut, **TURUT TERGUGAT II** tengah menuntut haknya kepada PT. Bank Central Asia melalui Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Bekasi dengan Nomor Perkara No.526/Pdt.G/2021/PN.Bks;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan terhadap agunan berupa SHGB No. 1890 atas nama Henny Rosita Halim seluas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

432 m² yang terletak di Desa Mekarsaluyu, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, Jawa Barat;

2. Menyatakan tidak berkekuatan hukum Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 25 Februari 2020, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 43 tertanggal 25 September 2020, dan segala perjanjian terkait yang mengikatkan Hak Tanggungan atas SHGB No. 1890 menjadi agunan pelunasan hutang **TURUT TERGUGAT II**;

3. Menyatakan Batal Demi Hukum Hak Tanggungan Peringkat II atas harta pribadi milik PENGUGAT yakni 1 unit T/B (rumah tinggal) di Dago Spring Hills, Jl. Daisy Garden No. 27 Bandung (SHGB no 1890 a.n. Henny Rosita Halim) atas jaminan hutang **TURUT TERGUGAT II** kepada TERGUGAT dan selanjutnya Menghapuskan Hak Tanggungan Peringkat II atas harta pribadi milik PENGUGAT yakni 1 unit T/B (rumah tinggal) di Dago Spring Hills, Jl. Daisy Garden No. 27 Bandung (SHGB no 1890 a.n. Henny Rosita Halim);

4.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Kuasa Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat II tersebut, Kuasa Penggugat mengajukan Replik tertanggal 11-2-2024;

Menimbang, bahwa atas Replik Kuasa Penggugat tersebut Kuasa Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 19-2-2024 sedangkan Kuasa Turut Tergugat II tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah menyerahkan bukti surat di persidangan berupa sebagai berikut:

1. Fotokopi perjanjian kredit No. 03 tgl 5 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 169 Tahun 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Ineke Srihartati, SH Notaris di Kabupaten Bandung, antara Penggugat selaku pembeli dan Nona Resela Iрпиена selaku penjual, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1890 Tahun 2018/Mekarsaluyu atas nama Henny Rosita Halim (SHGB 1890), selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat dari Tergugat kepada PT Berkah Logam Makmur tanggal 25 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

Halaman 75 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.

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

5. Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 118 tanggal 21 November 2019, diberi tanda P-5.
6. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Bekasi Fajar Industrial Estate, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit No. 43, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Gambar Ukur Tanah, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00467, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Berita Acara Penilaian Agunan, diberi tanda P-10.
11. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Print Out berita Liputan 6.com, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Pemberitahuan Lelang Eksekusi tanggal 20 Februari 2024, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan tanggal 6 Mei 2024, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi proposal Perdamaian tgl 13-3-2024, diberi tanda P-15;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai cukup;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan saksi-saksi dalam perkara aquo;

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

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 03, tanggal 5 Oktober 2018 diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 29, tanggal 13 Januari 2011 diberi tanda bukti T-2A;
- 2.B.Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 1158/PPKW.XII/2011 diberi tanda bukti T-2B;
- 2.C.Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 68, tanggal 23 Juni 2011, diberi tanda bukti T-2C;
- 2.D.Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 38, tanggal 13 Desember 2011, diberi tanda bukti T-2D;
- 2.E.Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 1322/PPKWII/2012, diberi tanda bukti T-2E;
- 2.F.Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 20, tanggal 10 Desember 2012, selanjutnya diberi tanda bukti T-2F;

Halaman 76 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.G.Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 2863/PPK/BLD/2013, diberi tanda bukti T-2G;
- 2.H.Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 2991/PPK/BLD/2013,diberi tanda bukti T-2H;
- 2.1. Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56, tanggal 18 September 2013, selanjutnya diberi tanda bukti T-21,
- 2.J. Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 5972/PPK/BLD/2013, diberi tanda bukti T-2J;
- 2.K. Fotokopi Perihal Pemberitahuan Perpanjangan Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit Nomor 1298A/PPK/BLD/2014, tanggal 19 Juni 2014, diberi tanda bukti T-2K:
- 2.L Fotokopi Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 22, tanggal 8 Agustus 2014, diberi tanda bukti T-2L:
- 2.M.Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 4718/PPK/BLD/2014, diberi tanda bukti T-2M;
- 2.N.Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 53, tanggal 23 Februari 2015, selanjutnya diberi tanda bukti T-2N;
- 2.O.Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 91, tanggal 21 April 2015, diberi tanda bukti T-2O:
- 2.P.Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 2104/PPK/SLK/2015 diberi tanda T-2P;
- 2.Q.Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 3303/PPK/SLK/2015, diberi tanda bukti T-2Q;
- 2.R. Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 4986/PPK/SLK/2015, diberi tanda bukti T-2R;
- 2.S.Fotokopi Surat Perihal Pemberitahuan Perpanjangan Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit Nomor 0205/SPPK/SLK KOM/2016, tanggal 3 Februari 2016, diberi tanda bukti T-2S;
- 2.T.Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 39, tanggal 10 Februari 2016 diberi tanda bukti T-2T;
- 2.U.Fotokopi Surat Pemberitahuan Perpanjangan Sementara (SPPJS) Nom 1229/SPPK/SLK-KOM/2016, tanggal 3 Mei 2016, diberi tanda bukti T-2U;
- 2.V.Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 150, tanggal 26 Mei 2016 diberi tanda bukti T-2V;
- 2.W.Fotokopi Surat Pemberitahuan Perpanjangan Sementara (SPPJS) Nor 1431/SPPK/SLK-KOM/2016, tanggal 3 Juni 2016, diberi tanda bukti T-2W;
- 2.X. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perpanjangan Sementara (SPPJS) No 1432/SPPK/SLK-KOM/2016, tanggal 30 Juni 2016, diberi tanda bukti T-2X;

Halaman 77 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2Y Fotokopi Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 92, tanggal 29 Jul 2016, diberi tanda bukti T-2Y;
- 2.Z Fotokopi Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 68, tanggal 10 Agustus 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T-2Z
- 2.AA Fotokopi Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 159, tanggal 29 Desember 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T-2AA;
- 2.AB Fotokopi Surat Pemberitahuan Jangka Waktu (SPPJ), Nomor:0686/SPPJ/SLK-KOM/2016, tanggal 20 Desember 2016, diberi tanda bukti T-2AB;
- 2.AC. Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 64, tanggal 2017, diberi tanda bukti T-2AC;
- 2.AD. Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 149, tanggal 22 September 2017, diberi tanda bukti T-2AD;
- 2.AE, Fotokopi Surat Pemberitahuan Perpanjangan jangka waktu (SPPJ), tanggal 1 September 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T-2AE;
- 2.AF. Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 5, tanggal 6-12-2017. diberi tanda bukti T-2AF;
- 2.AG.Fotokopi Surat Pemberitahuan Perpanjangan Sementara (SPPJS) kepada PT Berkah Logam Makmur No. 03758, diberi tanda bukti T-2AG;
- 2.AH.Fotokopi Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ) kepada PT Berkah Logam Makmur No. 00767 diberi tanda bukti T-2AH;
- 2.AI.Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Nomor 56, tanggal 22 Maret 2020, diberi tanda bukti T-2AI;
- 2.AJ.Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 118, tanggal 21 November 2019, diberi tanda bukti T-2AJ;
- 2.AK.Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Nomor 56, tanggal 25-2-2020, diberi tanda bukti T-2AK;
- 2.AL Fotokopi Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ) kepada PT Berkah Logam Makmur No. 00765, diberi tanda bukti T-2AL;
- 2.AM.Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 02123, diberi tanda bukti T-2AM;
- 2.AN.Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 02749, diberi tanda bukti T-2AN;
- 2.AO.Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 43, selanjutnya diberi tanda bukti T-2AO;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1890, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan Nomor 177/2018, diberi tanda T-4:

Halaman 78 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.

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

5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 10066/2018, diberi tanda T-5,
6. Fotokopi Salinan Akta surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor 60, tanggal 24 Maret 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi Salinan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 61 tanggal 24 Maret 2020, diberi tanda bukti T-7.
8. Fotokopi Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan Nomor 28/2020 diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan PT Bank Central Asia TBK Nomor 02647/2020, selanjutnya diberi tanda T-9;
- 10.A. Fotokopi Surat Peringatan I (pertama) dari PT Bank Central Asia TBK kepada Bapak/Ibu Henny Rosita Halim (Debitur), tanggal 4 Mei 2021, diberi tanda bukti T-10A;
- 10.B Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) dari PT Bank Central Asia TBK kepada Bapak Abu Henny Rosita Halim (Debitur), tanggal 1 Juli 2021, diberi tanda bukti T-10B;
- 10C. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) dari PT Bank Central Asia TBK kepada Bapak Abu Henny Rosita Halim (Debitur), tanggal 16 Juli 2021, diberi tanda bukti T-10C;
- 11.A Fotokopi Surat Peringatan I (pertama) dari PT Bank Central Asia TBK No. 0062/RPK/2021, diberi tanda bukti T-11A; Nomor
- 11.B Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) dari PT Bank Central Asia TBK tanggal 29 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T-11B;
- 11.C Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) dari PT Bank Central Asia TBK tanggal 27 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T-11B;
12. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Blb diberi tanda bukti T-12;
13. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Blb, selanjutnya diberi tanda bukti T-13;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai cukup;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan saksi-saksi dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Kuasa Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat di persidangan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi, Piagam Penghargaan kepada PT Berkah Logam Makmur tgl 20-4-2017, diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotokopi, Piagam Penghargaan kepada PT Berkah Logam Makmur tgl 25-1-2018, diberi tanda bukti TT-2;
3. Fotokopi, Piagam Penghargaan kepada PT Berkah Logam Makmur, tgl 21-12-2020 diberi tanda bukti TT-3;
4. Fotokopi Purchase Order (PO) PT Mitra Metal Perkasa, selanjutnya diberi tanda bukti TT-4;
5. Fotokopi Faktur Penjualan Penerima Toyota Motor Manufacturing Indonesia PT. diberi tanda bukti TT-5;
6. Fotokopi Surat Penunjukan Pelaksana Pekerjaan Pengadaan Jasa Peleburan dan Pembelian Hasil Peleburan Uang Logam Tidak Layak Edar (ULTLE) dan Bahan Uang diberi tanda bukti TT-6;
7. Fotokopi Sekilas Sejarah PT Berkah Logam Makmur, selanjutnya diberi tanda bukti TT-7;
8. Fotokopi Permohonan Restrukturisasi Kredit, tanggal 3 September 2021. diberi tanda bukti TT-8;
9. Fotokopi Tindak Lanjut Permohonan Restrukturisasi Kredit, selanjutnya diberi tanda bukti TT-9;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi materi cukup ;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat II menyatakan tidak akan mengajukan saksi-saksi dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001, tanggal 15 November 2001 tentang Pemeriksaan Setempat pada objek perkara, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi obyek perkara yang hasilnya sebagaimana telah dicatat dalam berita acara sidang hari Jumat tgl 17 Mei 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 20-7-2024 sedangkan Kuasa Tergugat mengajukan Kesimpulan tertanggal 15-7-2024 begitu pula Kuasa Turut Tergugat II mengajukan Kesimpulan tertanggal 22-7-2024 dan selanjutnya kedua belah pihak mohon Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan ;

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;

Halaman 80 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.

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)



TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

DALAM KONPENSI

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah mengajukan tindakan pendahuluan / tuntutan provisi yaitu menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, meletakkan Sita Penyesuaian atas SHGB No. 1890 atas nama Henny Rosita Halim, Luas 432 m² yang terletak di Desa Mekarsaluyu, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, Jawa Barat yang merupakan milik **PENGGUGAT**, yang saat ini merupakan jaminan dalam perkara ini dan memerintahkan **TURUT TERGUGAT II**, untuk melakukan pencatatan blokir terhadap SHGB No. 1890 atas nama Henny Rosita Halim, Luas 432 m² yang terletak di Desa Mekarsaluyu, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, Jawa Barat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1070 K/Sip/1972 tanggal 14 Mei 1973 bahwa tuntutan provisional (*provisioneelleis*) yang merupakan permohonan yang diajukan untuk memperoleh “tindakan sementara” bukan mengenai “materi pokok sengketa” (atau *bodemgeschil*) yang justru akan ditentukan dalam “putusan akhir” maka jika tuntutan provisional tersebut diajukan dan menyangkut tentang “materi pokok perkara” maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah mencermati tuntutan provisi yang diajukan Penggugat, dengan mengacu kepada tertib hukum acara perdata, pada hakekatnya tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat Konpensasi /Tergugat Rekonpensasi di atas tidak relevan dimasukkan dalam tuntutan provisi, karena bukanlah sesuatu yang sangat mendesak yang harus diputuskan terlebih dahulu sebelum dilakukan pemeriksaan pokok perkara, melainkan sudah cenderung masuk dalam ruang lingkup materi perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan provisi Penggugat adalah tidak beralasan hukum sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat telah mengajukan eksepsi yang **pada pokoknya** sebagai berikut:

- **Gugatan PENGGUGAT *Nebis In Idem***



Bahwa PENGGUGAT sebelumnya telah mengajukan sedikitnya sebanyak 2 (dua) Gugatan terhadap TERGUGAT dan terhadap TURUT TERGUGAT II perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan nomor perkara 19/Pdt.G/2022/PN. Blb dan 212/Pdt.G/2022/PN. Blb.

Bahwa mengingat pihak-pihak dan pokok permasalahan dalam Gugatan a quo adalah sama dengan pihak-pihak dan pokok permasalahan dalam Gugatan Nomor 19/PDT.G/ECourt/2022/PN.Blb dan 212/Pdt.G/2022/PN. Blb dan atas pokok permasalahan pada kedua gugatan tersebut telah diberikan keputusan yang **PERTIMBANGAN HUKUMNYA TELAH MENYENTUH ESENSI ATAU POKOK PERMASALAHAN**, yaitu: "... menurut Majelis Hakim tidak didasarkan pada dasar hukum, karena yang dijanjikan oleh Tergugat tersebut apakah sebelumnya dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis berupa akta atau suatu surat pernyataan, sehingga **tidak jelas apa dasarnya yang mengharuskan Tergugat harus melepaskan aguna berupa sertifikat SHGB 1890 dari jaminan hutang Turut Tergugat**", MAKA GUGATAN A QUO JELAS MEMENUHI sifat NEBIS IN IDEM DENGAN PERKARA PERDATA NOMOR 19/PDT.G/ECOURT/2022/PN.BLB dan 212/Pdt.G/2022/PN. Blb.

- Bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan tidak cermat dalam merumuskan jumlah kerugian materiil dan immateriil.

PENGGUGAT dalam Posita dalam pokok perkara angka 62 huruf b point 1) dan point 2) halaman 19 dan 20 Gugatan mendalilkan bahwa PENGGUGAT telah dirugikan, dan oleh karena itu sudah selayaknya TERGUGAT dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) dan Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) yang mana jika dijumlahkan adalah sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah).

Namun dalil PENGGUGAT tersebut bertentangan dengan rincian kerugian yang diuraikan PENGGUGAT dalam Petitum Dalam Pokok Perkara angka 5 yang mana jumlah total kerugian materiil yang dimohonkan penggantian oleh PENGGUGAT adalah Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) bukan sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) sebagaimana dalil Posita angka 62 huruf b point 1) dan point 2) halaman 19 dan 20 Gugatan.

Maka sudah sangat jelas PENGGUGAT tidak cermat dalam menyusun gugatannya sehingga mengakibatkan gugatan PENGGUGAT cacat formal dalam bentuk gugatan tidak jelas. Selain itu penentuan jumlah kerugian

Halaman 82 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



materiil dan immateriil oleh PENGUGAT dalam Posita angka 62, dan Petitum angka 5 juga didalilkan/diajukan tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu.

- **Bahwa Gugatan PENGUGAT tidak jelas karena tidak cermat dalam menentukan pihak yang harus dihukum untuk melakukan pencatatan blokir terhadap SHGB.**

Dalam Gugatan *a quo*, pada Posita angka 25 halaman 7 dan angka 69 halaman 21, PENGUGAT menjelaskan bahwa kepentingannya melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung sebagai TURUT TERGUGAT I adalah karena terdapat sengketa terhadap Agunan, di mana disebutkan bahwa TURUT TERGUGAT I wajib melakukan pencatatan blokir atas tanah yang dimaksud sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

Namun kemudian, pada Petitum Dalam Tindakan Pendahuluan angka 3, disebutkan bahwa:

*"3. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT II**, untuk melakukan pencatatan blokir terhadap SHGB No. 1890 atas nama Henny Rosita Halim, Luas 432 m² yang terletak di Desa Mekarsaluyu, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, Jawa Barat."*

Dengan adanya ketidak jelasan siapa pihak yang dimaksud oleh PENGUGAT sebagai pihak yang diminta untuk melakukan pencatatan blokir dalam Posita angka 25 halaman 7 dan angka 69 halaman 21 serta Petitum Dalam Tindakan Pendahuluan angka 3, maka sudah sangat jelas PENGUGAT tidak cermat dalam menyusun gugatannya sehingga mengakibatkan gugatan PENGUGAT cacat formal dalam bentuk gugatan tidak jelas.

- **GUGATAN PENGUGAT ERROR IN PERSONA MENEMPATKAN PT BERKAH LOGAM MAKMUR SEBAGAI TURUT TERGUGAT II BUKAN SEBAGAI TERGUGAT**

Bahwa berdasarkan uraian dalam bagian Pendahuluan di atas diketahui bahwa peran PT. Berkah Logam Makmur sangat dominan terkait adanya pembebanan Hak Tanggungan atas Agunan.

Bahwa Agunan milik PENGUGAT faktanya telah digunakan untuk menjamin hutang yang telah diterima dan dinikmati oleh PT. Berkah Logam Makmur dari TERGUGAT. Sehubungan dengan hal tersebut maka sesungguhnya dilelang atau tidaknya Agunan milik PENGUGAT digantungkan pada itikad baik PT. Berkah Logam Makmur dalam

Halaman 83 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



kedudukannya selaku Debitor. Apabila PT. Berkah Logam Makmur dalam kedudukannya selaku Debitor melaksanakan segala kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit TURUT TERGUGAT II tentu Agunan milik PENGUGAT tidak dapat dilelang oleh TERGUGAT.

Namun faktanya sebagaimana telah TERGUGAT uraikan dalam Pendahuluan angka 8 bahwa kolektibilitas kredit PT. Berkah Logam Makmur semakin menurun dan sejak tanggal 28 Februari 2021 kolektibilitas Fasilitas Kredit Debitor (*in casu* TURUT TERGUGAT II) MENJADI MACET.

Hal ini sekaligus menunjukkan bahwa PENGUGAT yang hanya menggugat TERGUGAT dan PT. Berkah Logam Makmur hanya dijadikan TURUT TERGUGAT II jelas menunjukkan itikad tidak baik PENGUGAT dan TURUT TERGUGAT II yang tidak mau membayar hutang kepada TERGUGAT, tidak mau Agunan dilelang padahal hutang telah macet, dan bahkan menuntut ganti rugi terhadap TERGUGAT selaku Kreditor yang telah meminjamkan uangnya kepada dan telah diterima serta dinikmati oleh PENGUGAT dan TURUT TERGUGAT II selaku Debitor yang bukannya melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit melainkan justru mengugat TERGUGAT.

Berdasarkan uraian di atas maka gugatan PENGUGAT yang hanya menempatkan PT. Berkah Logam Makmur sebagai TURUT TERGUGAT II jelas merupakan gugatan yang *error in persona* karena dalam hal ini PT. Berkah Logam Makmur memiliki kualitas kedudukan hukum untuk ditarik sebagai Tergugat dan diminta untuk dihukum melunasi kewajibannya terhadap TERGUGAT dan dengan lunasnya Utang TURUT TERGUGAT II kepada TERGUGAT maka dengan demikian pembebanan Hak Tanggungan peringkat II di atas Agunan akan berakhir karena Utang TURUT TERGUGAT II yang dijamin dengan Agunan berdasarkan Hak Tanggungan peringkat II lunas.

- GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS/KABUR/OBSCUUR LIBEL KARENA TELAH MENGABURKAN EKSISTENSI KEDUDUKAN TURUT TERGUGAT BERDASARKAN PRAKTIK HUKUM ACARA DI INDONESIA.

Bahwa gugatan PENGUGAT tidak jelas karena setelah dicermati dalam gugatan a quo PENGUGAT telah mengaburkan eksistensi kedudukan TURUT TERGUGAT sama seperti TERGUGAT, sehingga oleh karenanya gugatan a quo cacat formil.



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik pada pokoknya sebagai berikut:

GUGATAN PENGGUGAT KONVENSI TIDAK NEBIS IN IDEM

Bahwa melihat dari Putusan Perkara Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN.Blb telah menjatuhkan putusan “Menyatakan Gugatan **PENGGUGAT tidak dapat diterima**” maka terhadap putusan tersebut Majelis Hakim belum memeriksa Objek atau Materi Gugatan pada Perkara No. 212/Pdt.G/2022/PN.Blb melainkan hanya memeriksa Syarat Formil dari Gugatan **PENGGUGAT**;

Sehingga dalam hal ini **PENGGUGAT KONVENSI** tidak kehilangan hak untuk dapat melakukan Gugatan dengan Objek dan Materi Gugatan yang sama kedua kalinya, maka dengan demikian telah berdasar bagi Majelis Hakim perkara *Aquo* untuk menolak Eksepsi *Nebis In Idem* **TERGUGAT KONVENSI** yang menyatakan Gugatan **PENGGUGAT KONVENSI Nebis In Idem** tidak dapat diterima;

PENGGUGAT KONVENSI TELAH TEPAT DALAM MENEMPATKAN PT BERKAH LOGAM MAKMUR SEBAGAI TURUT TERGUGAT KONVENSI

1. Mengutip yang disampaikan oleh Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek” (hal. 3), dalam hukum acara perdata, Penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Perkataan “merasa” dan “dirasa” dalam tanda petik, sengaja dipakai di sini, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sungguh-sungguhnya melanggar hak Penggugat.
2. Bahwa kemudian dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 mengeluarkan pedoman sebagai berikut:

“Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk secara jabatan tanpa pemeriksaan ulangan menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai salah seorang Tergugat, karena tindakan tersebut bertentangan dengan azas acara perdata yang memberi wewenang tersebut kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan diguatnya.”

Kaidah Hukum di dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 366 K/Sip/1973 tanggal 16 Desember 1973, yang pada pokoknya menyatakan:



“bahwa Penggugat adalah berhak menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya,”

3. Bahwa selain itu, Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek” mengatakan bahwa dalam praktik perkataan **TURUT TERGUGAT KONVENSI** dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. **Mereka Dalam Petitum Hanya Sekedar Dimohonkan Agar Tunduk Dan Taat Terhadap Putusan Hakim** (hal. 2).

4. Bahwa penarikan PT Berkah Logam Makmur sebagai **TURUT TERGUGAT KONVENSI** telah disesuaikan dengan dalil gugatan **PENGUGAT KONVENSI** baik dari segi posita maupun Petitum. Bagaimana mungkin Petitum **PENGUGAT KONVENSI** dapat dieksekusi apabila tidak menempatkan PT. Berkah Logam Makmur sebagai **TURUT TERGUGAT KONVENSI** karena pada dasarnya Perubahan PK 56/2020 dan Perubahan PK 43/2020 merupakan kesepakatan yang terjadi diantara **TERGUGAT KONVENSI** dengan **TURUT TERGUGAT KONVENSI**, namun oleh karena **TERGUGAT KONVENSI** mengelabui **PENGUGAT KONVENSI** oleh karenanya dapat menarik harta pribadi **PENGUGAT KONVENSI** untuk pelunasan utang **TURUT TERGUGAT KONVENSI**;

Bahwa berdasarkan dasar hukum dan pendapat ahli sebagaimana diuraikan pada uraian angka 6 sampai dengan 8 di atas, maka telah berdasar dan benar tindakan **PENGUGAT KONVENSI** yang menarik PT. Berkah Logam Makmur dalam perkara *Aquo* sebagai **TURUT TERGUGAT KONVENSI**;

5. Bahwa mengenai *Eksepsi Error in Persona* yang disampaikan **TERGUGAT KONVENSI** dalam jawabannya merupakan hal yang tidak berdasar dan keliru. Karna menurut pendapat Ahli Hukum Perdata sekaligus Mantan Hakim Agung M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata: tentang gugatan pembuktian persidangan, penyitaan Edisi 2 Cetakan 3 yang diterbitkan oleh Sinar Grafika Tahun 2021 pada halaman 117 sampai dengan 119, pada pokoknya menyatakan mengenai *Eksepsi Error in Persona* terbagi menjadi 3 bentuk, diantaranya:

a. *Diskualifikasi in Person*

Yang dimaksud *diskualifikasi in person* adalah apabila yang bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) baik karena kondisi tidak mempunyai hak untuk



menggugat perkara yang disengketakan dan/atau kondisi tidak cakap melakukan tindakan hukum;

b. Salah Sasaran Pihak yang Digugat

Yang dimaksud adalah orang yang ditarik sebagai **TERGUGAT KONVENSI** keliru (*gemis aanhoeda nigheid*).

c. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Yang dimaksud Gugatan Kurang Pihak adalah pihak yang ditarik sebagai **TERGUGAT KONVENSI** tidak lengkap.

Bahwa dengan demikian telah jelas bahwa eksepsi *Error in Persona* yang disampaikan **TERGUGAT KONVENSI** dalam Jawabannya merupakan Eksepsi yang tidak tepat, oleh karena **TERGUGAT KONVENSI** tidak menjelaskan klasifikasi mengenai *error in persona* dalam eksepsinya, sehingga eksepsi **TERGUGAT KONVENSI** tersebut adalah eksepsi yang tidak berdasar;

GUGATAN PENGGUGAT KONVENSI TELAH JELAS DAN TIDAK KABUR

Bahwa mengenai eksepsi *Obscuur Libel* yang disampaikan **TERGUGAT KONVENSI** merupakan eksepsi yang keliru dan tidak berdasar, oleh karena Eksepsi bertujuan agar Pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih lanjut memeriksa materi pokok perkara. Sedangkan Eksepsi yang disampaikan **TERGUGAT KONVENSI** mengenai penentuan kerugian materiil dan imateriil merupakan bagian dari Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Kuasa Tergugat yaitu mengenai :

- Bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan tidak cermat dalam merumuskan jumlah kerugian materiil dan immaterial
- Bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak jelas karena tidak cermat dalam menentukan pihak yang harus dihukum untuk melakukan pencatatan blokir terhadap SHGB.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim cermati eksepsi Kuasa Tergugat tersebut pada pokoknya sama yaitu mengenai gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*), baik dalam merumuskan jumlah kerugian materiil dan immaterial maupun dalam menentukan pihak yang harus dihukum untuk melakukan pencatatan blokir terhadap SHGB.



Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dalam perkara aquo pada pokoknya adalah agar menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, menyatakan tidak berkekuatan hukum Perjanjian Kredit No 56 tanggal 25 Februari 2020 dan Perjanjian Kredit No 43 tertanggal 25 September 2020 serta menyatakan Batal Demi Hukum Sertifikat Hak Tanggungan No 02647/2020 tertanggal 16 April 2020 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 28/2020 tertanggal 14 April 2020 yang dibuat dihadapan Ineke Srihartati, S.H;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati gugatan Penggugat yaitu posita dalam pokok perkara angka 62 huruf b point 1) dan point 2) halaman 19 dan 20 gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa PENGGUGAT telah dirugikan, dan oleh karena itu sudah selayaknya TERGUGAT dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) dan Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dan jika dijumlahkan adalah sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah).

Menimbang, bahwa sedangkan dalam Petitum gugatan Dalam Pokok Perkara angka 5 jumlah total kerugian materiil yang dimohonkan penggantian oleh PENGGUGAT adalah Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) dan bukan sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) sebagaimana dalil Posita angka 62 huruf b point 1) dan point 2) halaman 19 dan 20 gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka antara posita yang didalilkan dengan petitum yang diminta Penggugat inkonsisten atau tidak sinkron atau terjadi ketidaksesuaian sehingga gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur, dan hal tersebut jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 8 ayat (3) Rv;

Menimbang, bahwa terlebih pada Posita angka 25 halaman 7 dan angka 69 halaman 21, PENGGUGAT menjelaskan bahwa kepentingannya melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung sebagai TURUT TERGUGAT I adalah karena terdapat sengketa terhadap Agunan dan disebutkan bahwa TURUT TERGUGAT I wajib melakukan pencatatan blokir atas tanah yang dimaksud sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

Menimbang, bahwa sedangkan pada Petitum Dalam Tindakan Pendahuluan (Provisi) angka 3, disebutkan bahwa:



"3. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT II**, untuk melakukan pencatatan blokir terhadap SHGB No. 1890 atas nama Henny Rosita Halim, Luas 432 m² yang terletak di Desa Mekarsaluyu, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, Jawa Barat."

Menimbang, bahwa dengan demikian terdapat ketidakjelasan siapa pihak yang dimaksud Kuasa Penggugat untuk melakukan pencatatan blokir apakah Turut Tergugat I atau Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka antara posita dan petitum gugatan tidak relevan dan atau saling bertentangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka menurut Majelis Hakim terhadap eksepsi Kuasa Tergugat mengenai gugatan Penggugat tidak jelas **baik mengenai perumusan jumlah kerugian materiil dan immaterial** maupun mengenai **penentuan pihak yang harus dihukum untuk melakukan pencatatan blokir terhadap SHGB** dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Kuasa Tergugat mengenai gugatan Penggugat tidak jelas dikabulkan maka eksepsi-eksepsi selainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Kompensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Kuasa Tergugat mengenai gugatan Penggugat tidak jelas dikabulkan maka gugatan Penggugat Kompensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh gugatan Penggugat Kompensi telah dinyatakan tidak dapat diterima maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut materi gugatan Penggugat Kompensi dan Majelis Hakimpun tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka gugatan Penggugat Kompensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*);

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi ini berkaitan erat dengan gugatan Kompensi yang telah



dinyatakan tidak dapat diterima maka terhadap gugatan Rekonpensi ini pula dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Undang-undang No. 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal-Pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal-pasal dalam HIR serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONPENSI

Dalam Provisi:

- Menyatakan gugatan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi;

- Mengabulkan eksepsi Kuasa Tergugat mengenai gugatan Penggugat tidak jelas.

Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan gugatan Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima.

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi tidak dapat diterima.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 2.595.500,- (dua juta lima ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus rupiah).

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A pada hari Senin, tanggal 5 Agustus 2024 oleh kami Eka Ratnawidiastuti, S.H., M.Hum. sebagai Ketua Majelis Hakim, Maju Purba, SH dan Idi Il Amin, SH.MH masing masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 238/Pdt.G/2023/PN.Blb. Putusan mana dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tgl 12 Agustus

Halaman 90 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2024 oleh kami Ketua Majelis dan didampingi Maju Purba, SH dan Muhammad Martin Helmy, SH.MH masing masing sebagai Hakim Anggota dengan dibantu Erwin Nisa, SH.sebagai Panitera Pengganti pada PN Bale Bandung Kelas I A dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat II melalui sistem informasi Pengadilan dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Maju Purba, SH

Eka Ratnawidhiastuti, S.H., M.Hum.

Ttd

Muhammad Martin Helmy, SH.MH

Panitera Pengganti

Ttd

Erwin Nisa, SH

Perincian biaya:

- Biaya pendaftaran gugatan	: Rp.	30.000,-
- Biaya proses	: Rp.	75.000,-
- Biaya redaksi	: Rp.	10.000,-
- Biaya materai	: Rp.	10.000,-
- Biaya PNPB	: Rp.	70.000
- Biaya panggilan sidang	: Rp.	360.500,-
- Biaya PS	: Rp.	1.990.000,-
- Biaya sumpah	: Rp.	50.000,-

Rp. 2.595.500,-

(Dua juta lima ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus rupiah).

Halaman 91 dari 91 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Blb.

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)

Halaman 91