



PUTUSAN

Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Purwakarta yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

JEKI EKA PUTRA, S.IP, Umur 46 tahun, alamat Sukamulya I, Rt 004/ Rw 006 Desa, Ciseureuh, Kecamatan, Purwakarta, Kabupaten, Purwakarta, Provinsi Jawa Barat, Jabatan Direktur CV. Mega Lestari, Email cv_megalestari@yahoo.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Donny Nasty, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Donny Nasty, SH., & Rekan, Berkedudukan Hukum di Jl. Taman Senopati Villa Permata Blok EG1A/No.19 Desa, Cikampek Barat, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Karawang, Propinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.022/D.N-ADV/II/2024, tanggal 26 Februari 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwakarta tanggal 14 Maret 2024, dengan nomor register 37/Lsk/Pdt/2024, sebagai **Penggugat;**

Lawan:

- BRI CABANG PURWAKARTA**, berkedudukan di Jalan Kol. Kornel Singawinata No.68, Nagri Kidul, Kec. Purwakarta Kab. Purwakarta, yang diwakili oleh Feisal Errick Mahisya, bertindak dalam jabatannya selaku Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Purwakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ricky G. Diharja (Senior Manager Regional Legal Team PT.BRI (Persero) Tbk, Bandung) dan kawan-kawan, beralamat di Jl. Kol. Kornel Singawinata No.68, Nagri

Halaman 1 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kidul, Kec. Purwakarta Kab. Purwakarta, email nurultiasnaini@gmail.com berdasarkan Surat Tugas dan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwakarta dengan register nomor: 69/LSK/Pdt/2023, sebagai **Tergugat** ;

2. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), Berkedudukan di Jl. Siliwangi No.09 Nagri Kidul, Kecamatan Purwakarta, Kabupaten Purwakarta, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahjudi Prajogo,S.H., M.H., (Kepala KPKNL Purwakarta) dan kawan-kawan, beralamat di Jl. Siliwangi No. 09 Nagri kidul, Kec. Purwakarta, Kab. Purwakarta, email kpknlpurwakarta@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-27/MK.6/WKN.08/2024 tanggal 25 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwakarta dengan register nomor:53/LSK/Pdt/2024, sebagai **Turut Tergugat I**;

3. Badan Pertanahan Nasional Purwakarta, Berkedudukan di Jl. Cibungur,

Kecamatan Bungursari, Kabupaten Purwakarta, Provinsi Jawa Barat 41181, yang diwakili oleh Juarin Jaka Sulistyo, A.Ptnh., M.M., bertindak dalam jabatannya selaku Plt. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fuad Hasyim, S.H., M.H., (Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa) dan kawan-kawan, beralamat di Jl. Raya Bungursari No.2, Desa Cikopo, Kecamatan Bungursari, Kabupaten Purwakarta, email ppsbnpurwakarta@gmail.com

Halaman 2 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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

berdasarkan Surat Tugas tanggal 22 April 2024 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwakarta dengan register nomor: 68/LSK/Pdt/2024, sebagai **Turut Tergugat II**;

4. Kantor Jasa Penilaian Publik, KJPP Nanang Rahayu Sigit PARYANTO

Dan Rekan beralamat, Jl. Hankam No.5 Kel, Ragunan, Kec, Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12510, Telepon 021 7884 9996 / 7046 8901, yang diwakili oleh Deni Siswandi, S.T., MAPPI (Cert.), bertindak dalam jabatannya selaku Pimpian Cabang Bandung/Rekan KJPP Nanang Rahayu Sigit PARYANTO Dan Rekan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Danny Taufik Hidayat, S.H, (Manager Administrasi & Umum), beralamat di Kp. Pisangan RT.008 Rw 003, Kel. Penggilingan, Kec. Cakung, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta, email kjppnr.danny@gmail.com berdasarkan Surat Tugas tanggal 22 Maret 2024 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwakarta dengan register nomor: 54/LSK/Pdt/2024, sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwakarta tanggal 18 Maret 2024 Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk dan tanggal 4 Juli 2024 Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk , tentang penunjukan Majelis hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 18 Maret 2024, tentang penetapan hari sidang ;

Halaman 3 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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)



Telah membaca berkas perkara ini ;
Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;
TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Maret 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwakarta pada tanggal 18 Maret 2024 dalam Register Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa CV. Mega Lestari berdiri Sejak pada Tahun 2001, Terkini adalah Salinan Akta Perubahan Anggaran Dasar No.12 Tertanggal 12 Febuari 2021, Dibuat Oleh Notaris AHMAD BANGSALI, S.H.(SK.Menteri Kehakiman RI No. C-175.HT.03.01.Th 2002), Di Purwakarta ,Provinsi Jawa Barat. Perseroan ini di pimpin oleh Nyonya ROSDA HATRINA, Dengan Jabatan Sebagai Direktur Perseroan Dan JEKI EKA PUTRA, S.IP, Dengan Jabatan Wakil Direktur di CV. Mega Lestari;(Bukti P. 1)
2. Bahwa pada bulan Febuari tahun 2018 ,Kami di Take Over dari Bank Mandiri Cabang Purwakarta ke BRI Cabang Purwakarta, sesuai dengan SPPK (Surat Penawaran Putusan Kredit) Nomor: B.1420-KC/VI/ADK/02/2018 Sampai saat ini Copy Salinan Akad Kredi Belum kami terima, Dengan plafond Kredit sejumlah Rp. 7.000.000.000., (Tujuh Milyar Rupiah), terdiri dari 2 fasilitas kredit yaitu :
* KMK Rp. 3.000.000.000.,
* KI Refinancing Rp. 4.000.000.000.,
Adapun Jaminan awal sebelum Suplesi yang kami berikan adalah sebagai berikut :

No .	Nomor SHM	Kepemilikan SHM	Hak Tanggungan BRI	HARGA TAKSIRAN NPW	Keterangan objek lelang
01.	00277 00574	ROSDA HATRINA ROSDA HATRINA	Rp 4.633.310,000	Rp 5.678.600.000	ALFA CIBENING
02.	01622 01750	ROSDA HATRINA	Rp 4.486.400,000	Rp 6.120.500.000	RUKAN
04.	05772	ROSDA HATRINA	Rp 688.500.000	Rp 1.134.200.000	RUMAH GG.H.SALIM
05.	00551	ROSDA HATRINA	Rp 586.800.000	Rp 1.034.200.000	RUMAH CIWARENG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JUMLAH	TOTAL	Rp 10.395.010.000	Rp 13.967.520.000
--------	-------	-------------------	-------------------

3. Bahwa pada tanggal 22 maret 2019, Akad Kredit, Perjanjian Kredit Nomor : 37 dengan dibuat Oleh NOTARIS LANNY RESMINARIANY SUHAEMALFASA, S.H.,MKn, di Purwakarta, Kami ada penambahan suplesi dan perubahan Plafond Kredit menjadi sejumlah Rp. 9.000.000.000,00., (Sembilan Milyar Rupiah), yang terdiri dari 2 fasilitas kredit yaitu,:

* KMK Rp. 6.000.000.000,00

* KI Rp. 3.000.000.000,00

4. Bahwa Tergugat tidak memberikan Salinan Akad Kredit dan Perjanjian Kredit Nomor: 37 , Tertanggal 22 Maret 2019, Melanggar Pasal 35 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, 35/PJOK/05 Tahun 2018, Tentang Perusahaan Pembiayaan wajib menyerahkan Salinan perjanjian kepada Debitur Paling lambat 3 bulan sejak tanggal perjanjian pembiayaan;

5. Bahwa Tergugat lalai dalam hal pemberian Salinan Akad Kredit dan Perjanjian Kredit;

6. Adapun Jaminan Keseluruhan 7 Sertifikat Hak Milik Atas Nama ROSDA HATRINA Tertera di bawah ini sebagai berikut:

a. Sertifikat Hak Milik No.00277 Atas Nama ROSDA HATRINA Tanggal 21 januari 1993 ,Gambar situasi No.23/1993 tanggal 05 januari 1993 dengan luas 498m2;(Bukti P. 2);

b. Sertifikat Hak Milik No.00574 Atas Nama ROSDA HATRINA tanggal 29 mei 2002 surat ukur no.9/2002 tanggal 11 april 2002 dengan luas 215m2;(Bukti P. 3);

c. Sertifikat Hak Milik No.01622 Atas Nama ROSDA HATRINA tanggal 12 juli 1995 gambar situasi NO,977/1995 tanggal 11 mei 1995 dengan luas 716m2 (Bukti P. 4);

d. Sertifikat Hak Milik No.01750 Atas Nama ROSDA HATRINA Tanggal 19 september 1996 gambar situasi No 329/1996 tanggal 01 april 1996 dengan luas 332m2;(Bukti P. 5);

Halaman 5 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



- e. Sertifikat Hak Milik No.00941 Atas Nama ROSDA HATRINA Tanggal 15 september 2008, surat ukur no. 00372/kembang kuning/2008 tanggal 08 september 2008 dengan luas 384m2;(Bukti P. 6);
- f. Sertifikat Hak Milik No.05772 Atas Nama ROSDA HATRINA tanggal 25 agustus 2004 surat ukur no.00379/ciseureuh/2004 ,tanggal 29 juli 2004, Dengan luas 410m2;(Bukti P. 7);
- g. Sertifikat Hak Milik No.00551 Atas Nama ROSDA HATRINA tanggal 23 maret 1993 surat ukur no.238/1992 tanggal 13 oktober 1992 dengan luas 240m2;(Bukti P. 8);

No.	Nomor SHM	Kepemilikan SHM	Hak Tanggungan BRI	HARGA TAKSIRAN NPW	Keterangan objek lelang
01.	00277 00574	ROSDA HATRINA ROSDA HATRINA	Rp 4.633.310.000	Rp 5.678.600.000	ALFA CIBENING
02.	01622 01750	ROSDA HATRINA	Rp 4.486.400.000	Rp 6.120.500.000	RUKAN
04.	00941	ROSDA HATRINA	Rp 2.109.700.000	Rp 2.211.020.000	ALFA JATILUHUR
04.	057772	ROSDA HATRINA	Rp 688.500.000	Rp 1.134.200.000	RUMAH GG H.SALIM
05.	00551	ROSDA HATRINA	Rp 586.800.000	Rp 1.034.220.000	RUMAH CIWARENG
	JUMLA H	TOTAL	Rp 12.504.710.000	Rp 16.178.540.000	

- 7. Pada hari rabu, tanggal 21 November 2020, Ibu Rosda Hatrina meninggal dunia karena sakit di RS. Pertamina Jakarta, yang tercatat secara resmi berdasarkan Kutipan Akta Kematian dengan Nomor : 3214-KM-05112020-0002; (Bukti P. 9).,
- 8. Bahwa Dengan meninggalnya ,Ibu Rosda Hatrina, Maka Objek jaminan merupakan warisan dari ahli waris Sesuai dengan keterangan waris Tertanggal 9 November 2022, Nomor 140/29/Pem di tanda tangani oleh Kepala Desa Ciwareng, Dan Mengetahui Juga Camat BabakanCIKAO; (Bukti P. 10);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Pada hari Kamis, tanggal 27 Mei 2021, kami pun menandatangani Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit, dengan nomor : B.104-VI/ADK/05/2021, yang menandatangani dalam hal ini adalah :
- Jeki Eka Putra. S.IP, sebagai Direktur CV. Mega Lestari;
 - H. Saidalani. S.IP, M.SI., sebagai Persero Komanditer;
 - Nurfitri Pujiawati. A.Md., sebagai Istri Direktur CV. Mega Lestari;
10. Bahwa sejak dilakukan Akad kredit tahun 2018 serta Akad perpanjangan & restrukturisasi pada bulan Mei 2021 Penggugat tidak pernah lalai untuk melakukan pembayaran;
11. Bahwa sejak bulan April 2022 Penggugat terus berkordinasi dengan pihak Tergugat, dan pada Tanggal 24 Mei 2022, Pertama kali kami berkirin surat secara resmi untuk melakukan negosiasi perihal pinjaman kami di pihak Tergugat dengan fasilitas KMK & KI yang kami terima sejak bulan Febuari 2018;
12. Bahwa Sesuai kesanggupan Penggugat melakukan pembayaran setoran sebagai berikut: **(Bukti P. 11)**

No	Tanggal	Setoran
1	29 Agustus 2022	5.000.000
2	29 September 2022	10.000.000
3	22 September 2022	10.000.000
4	27 September 2022	7.000.000
5	14 Oktober 2022	10.000.000
6	24 Oktober 2022	8.000.000
7	26 Oktober 2022	10.000.000
8	28 November 2022	26.000.000
9	20 Desember 2022	25.000.000
10	31 Januari 2023	25.000.000
11	28 Februari 2023	25.000.000
12	31 Maret 2023	25.000.000
13	28 April 2023	25.000.000
14	22 Mei 2023	10.900.000
15	22 Mei 2023	6.512.000
16	27 Juni 2023	18.000.000
	Jumlah	246.412.000

4/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa Surat kami dengan Nomor : SB.15/ML/VI/2022 tertanggal 24 Mei 2022 perihal tentang Surat Permohonan Pembebasan Bunga, Denda dan Ongkos-ongkos lainnya. Inti dari isi surat tersebut adalah kami memohon untuk setor ke pokok pinjaman terlebih dahulu dan di bebaskan dari segala bentuk bunga, biaya, denda dll; (Bukti P. 12);
14. Bahwa Penggugat menerima *Surat Peringatan ke -1, 2 dan 3* dari Tergugat dan tetap kooperatif terhadap hal tersebut;
15. Pada tanggal 17 Mei 2023, PENGUGAT menerima surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dengan Nomor B.2841 KC-VI/ADK/03/2022 tanggal 15 Mei 2023 dari pihak Tergugat bahwa pelaksanaan Lelang akan dilaksanakan pada hari Selasa, 13 Juni 2023 bertempat di KPKNL Purwakarta dan pengumuman kedua akan di publikasikan elalui media cetak harian Pasundan Ekspres tanggal 30 Mei 2023, dengan limit lelang ke – 1 sebagai berikut :

No	Nomor Sertifikat	Jenis Sertifikat	Kepemilikan Sertifikat	NPW Appraisal BRI 2022	NL Appraisal BRI 2022	Hak Tanggungan HT	LIMIT LELANG KE 1
1	00277	SHM	ROSDA HATRINA	3,779,100,000	2,645,400,000	4,633,310,000	3,775,000,000
	00574	SHM	ROSDA HATRINA				
2	01622	SHM	ROSDA HATRINA	4,961,400,000	3,473,000,000	4,486,400,000	4,960,000,000
	01750	SHM	ROSDA HATRINA				
3	00941	SHM	ROSDA HATRINA	2,234,600,000	1,564,200,000	2,109,700,000	2,230,000,000
4	05772	SHM	ROSDA HATRINA	745,500,000	521,800,000	688,500,000	745,000,000
5	00551	SHM	ROSDA HATRINA	675,700,000	473,000,000	586,800,000	675,000,000
Jumlah TOTAL				12,396,300,000	8,677,400,000	12,504,710,000	12,385,000,000

16. Pada tanggal 22 Juli 2023 Pihak Tergugat yang diwakili oleh Bapak Yodang mengirimkan Pesan melalui WhatsApp tetang pemberitahuan Pelaksanaan Lelang ke-2 yang akan dilaksanakan tanggal 31 Juli 2023;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No	Nomor Sertifikat	Jenis Sertifikat	Kepemilikan Sertifikat	NPW Appraisal BRI 2022	NL Appraisal BRI 2022	Hak Tanggungan HT	LIMIT LELANG KE 1	LIMIT LELANG KE 2	% HT THDP LIMIT LELANG
1	00277	SHM	ROSDA HATRINA	3,779,100,000	2,645,400,000	4,633,310,000	3,775,000,000	2,700,000,000	58%
	00574	SHM	ROSDA HATRINA						
2	01622	SHM	ROSDA HATRINA	4,961,400,000	3,473,000,000	4,486,400,000	4,960,000,000	3,500,000,000	78%
	01750	SHM	ROSDA HATRINA						
3	00941	SHM	ROSDA HATRINA	2,234,600,000	1,564,200,000	2,109,700,000	2,230,000,000	1,600,000,000	76%
4	05772	SHM	ROSDA HATRINA	745,500,000	521,800,000	688,500,000	745,000,000	550,000,000	80%
5	00551	SHM	ROSDA HATRINA	675,700,000	473,000,000	586,800,000	675,000,000	475,000,000	81%
Jumlah TOTAL				12,396,300,000	8,677,400,000	12,504,710,000	12,385,000,000	8,825,000,000	71%

17. Pada hari Selasa, tanggal 25 Juli 2023, Penggugat menandatangani kantor KJPP Fuadah Rudi & Rekan untuk mendapatkan gambaran nilai atas asset-asset yang kami ajukan untuk diajukan sebagai landasan keberatan atas nilai Pasar dan Limit Lelang;
18. Bahwa Hasil penilaian KJPP Fuadah Rudi & Rekan melakukan inspeksi penilaian asset Pada hari Selasa, tanggal 24 Juli 2023, Dan Pada Tanggal 26 Juli 2023, No. File: 00311/2.0100-03/PI/07/0175/1/VII/2023. Perihal; Laporan Penilaian Aset Keseluruhan, Dengan total keseluruhan yang menjadi objek jaminan adalah Rp 16.725.060.000,00.,(enam belas milyar tujuh ratus dua puluh lima juta enam puluh ribu rupiah);(Bukti P. 13);
19. Bahwa Turut Tergugat III, yang merupakan Rekanan dari Tergugat Yaitu KJPP NANANG RAHAYU SIGIT PARYANTO DAN REKAN menilai keseluruhan aset Penggugat tanggal 27 September 2022, No.File:00137/2.0160-04/PI/07/1/IX/2022. Perihal ; Laporan Hasil Penilaian Properti. Dengan Nilai Rp 12.396.300.000,00.,(dua belas milyar tiga ratus Sembilan puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah); (Bukti P. 14).
20. Bahwa Perbedaan waktu atas Hasil Penilaian Aset Penggugat dengan Tergugat adalah 11 bulan, Tetapi Perbedaan Yang sangat signifikan Mohon Penjelasan Tergugat III, Terkait Hal ini;
21. Bahwa Selisih dari penilaian KJPP Fuadah Rudi dan Rekan dengan Turut Tergugat III adalah Rp 4.328.760.000,00 (empat milyar tiga ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah);

Halaman 9 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



22. Bahwa Penggugat mendapat surat perihal pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Lelang ke 3, Nomor B.1304KC-VI/ADK/02/2024, Tanggal 28 Febuari 2024. Dengan Limit Lelang sebagai berikut:

No.	Nomor SHM	Kepemilikan SHM	Hak Tanggungan BRI	Limit Lelang Ke -3	NPW KJPP Fuadah Rudi dan Rekan CV MITRA LESTARI 2023	Keterangan objek lelang
01.	00277 00574	ROSDA HATRINA ROSDA HATRINA	Rp 4.633.310,000	Rp 2.700.000.000	Rp 5.815.910.000	ALFA CIBENING
02.	01622 01750	ROSDA HATRINA	Rp 4.486.400,000	Rp 3.900.000.000	Rp 6.374.170.000	RUKAN
03.	00941	ROSDA HATRINA	Rp 2.109.700.000	Rp 1.450.000.000	Rp 2.366.560.000	ALFA JATI LUHUR
04.	05772	ROSDA HATRINA	Rp 688.500.000	Rp 550.000.000	Rp 1.134.200.000	RUMAH GG.H.SAL IM
05.	00551	ROSDA HATRINA	Rp 586.800.000	Rp 490.000.000	Rp 1.034.220.000	RUMAH CIWARENG
	JUMLAH	TOTAL	Rp 12.504.710.000	Rp 9.090.000.000	Rp 16.725.060.000	

23. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat III sudah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ,Diatur dalam Pasal 1365 KUHperdata tiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, Mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. Salah satu unsurnya yaitu kelalaian, kurang hati-hatian dalam menjalankan tugas atau penyalahgunaan wewenang;

24. Bahwa Tergugat lalai dalam Pemberian Salinan Akad kredit dan Perjanjian Kredit sehingga melanggar peraturan dari Otoritas Jasa Keuangan;Posita No.4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa Adapun Penggugat pun ingin menyelesaikan piutang tersebut dengan cara lelang namun dengan nominal yang wajar, Dan Juga memperhatikan tentang Hasil KJPP KJPP Fuadah Rudi & Rekan melakukan penilaian asset Pada hari Selasa Tanggal 26 Juli 2023, No. File: 00311/2.0100-03/PI/07/0175/1/VII/2023. Perihal; Laporan Penilaian Aset Keseluruhan, Dengan total keseluruhan yang menjadi objek jaminan nilai Appresialnya adalah Rp 16.725.060.000,00.,(enam belas milyar tujuh ratus dua puluh lima juta enam puluh ribu rupiah);
26. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat III, Sebagai Profesional karena perbuatannya telah melakukan perbuatan Melawan hukum dan membuat kerugian kepada Penggugat yang merupakan Ahli Waris dari Almarhumah ROSDA HATRINA Atas penilaian Nilai Pasar Sebesar Rp 4.328.760.000,00.,(empat milyar tiga ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah);
27. Bahwa Lelang ke 3 yang di lakukan oleh Turut Tergugat I Seharusnya dibatalkan terkait Perbedaan Apprasial nilai pasar, Yang Merugikan Pihak Penggugat Sebesar Rp 4.328.760.000,00(empat milyar tiga ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah);
28. Bahwa Penggugat Memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar diberi Perpanjangan waktu untuk melunasi Hutang kepada Tergugat selama 36 Bulan, atau sampai aset-aset Penggugat laku terjual;
29. Bahwa karena alat bukti yang digunakan Penggugat sah secara hukum dalam perkara ini, maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk Menyatakan sah atas semua alat bukti yang digunakan Penggugat dalam perkara ini ;
30. Bahwa karena Tergugat dan Turut Tergugat III telah terbukti melakukan perbuatan Melawan Hukum Yang menyebabkan kerugian kepada Penggugat, Maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberi Hak kepada Penggugat menjual Jaminan Untuk melakukan pelunasan;
31. Bahwa selain itu, Pengugat Mohon agar Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan secara hukum putusan

Halaman 11 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Hukum lainnya dari Tergugat ;

Maka berdasarkan fakta – fakta dan alat bukti di persidangan, mohon kiranya kepada yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Purwakarta, Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat dan atau yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwakarta, Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat, berkenan untuk memberikan putusan yang ada pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menerima dan selanjutnya mengabulkan gugatan Penggugat, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dan Rekananya Turut Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Perbandingan Nilai Pasar yang mempengaruhi Nilai Likuidasi Sangat merugikan Penggugat;
3. Menyatakan Bahwa Kerugian Penggugat Sebesar Rp 4.328.760.000,00., (empat milyar tiga ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus enam puluh juta rupiah) atas dasar Perbedaan Hasil Perhitungan KJPP Penggugat dan KJPP Rekanan Tergugat yang Hanya berbeda 11 bulan namun sangat merugikan.;
4. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat III Untuk menghitung Ulang Penilaian Nilai Pasar dan Likuidasi Aset Milik Penngugat;
5. Membatalkan Proses Lelang Ke 3, Yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I;
6. Menetapkan agar Penggugat diberikan perpanjangan waktu untuk mengembalikan Pokok hutang kepada TERGUGAT selama 36 Bulan / 3 Tahun;
7. Memerintahkan Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), Berkedudukan di Jl. Siliwangi No.09 Nagri Kidul, Kecamatan Purwakarta, Kabupaten Purwakarta, Provinsi Jawa Barat. Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I. Dan Badan Pertanahan Nasional Purwakarta, Berkedudukan di Jl. Cibungur, Kecamatan Bungursari, Kabupaten Purwakarta, Provinsi Jawa Barat 41181. Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II, Serta Kantor Jasa Penilaian Publik, KJPP Nanang Rahayu Sigit Paryanto Dan Rekan, Bealamat Jl. Hankam No.5 Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, 12510, telepon 021

Halaman 12 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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

7884 9996/ 7046 8901, Selanjutnya di sebut sebagai Turut Tergugat III.

Tunduk dan patuh dalam menjalankan putusan dalam perkara ini;

8. Menyatakan Sah atas semua alat bukti yang digunakan Penggugat dalam perkara ini ;

9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan Banding, Kasasi atau upaya Hukum Lainnya dan TERGUGAT atau pihak ketiga lainnya (uitvoerbaar bij voorraad);

10. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada PARA TERGUGAT;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya diberikan yang seadil – adilnya.(Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III hadir kuasanya di persidangan;

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 Mohammad Reza Latuconsina, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Purwakarta, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 Mei 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat diminta persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, pihak Tergugat telah mengajukan Jawabannya tanggal 4 Juni 2024, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

Halaman 13 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. Gugatan Pembantah Mengandung NE BIS IN IDEM

1.

Bahwa

mencermati inti permasalahan dalam gugatan Penggugat yang terdaftar di register Pengadilan Negeri Purwakarta, Perlu Tergugat tegaskan bahwa, sebelumnya telah terdapat putusan terhadap perkara No. 38/Pdt.G/2023/PN Pwk Tanggal 18 Januari 2024, terhadap perkara dengan materi dan para pihak sama, dengan para pihak yaitu JEKA JEKI PUTRA, S.IP (Direktur CV. Mega Lestari) (PENGGUGAT), dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Purwakarta (TERGUGAT), KPKNL (Turut Tergugat I), BPN (Turut Tergugat II);

2.

Bahwa

Asas *ne bis in idem* ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata"), apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari buku "*Hukum Acara Perdata*", M. Yahya Harahap, S.H., hal. 42)

Terkait dengan pengujian undang-undang, dapat juga kita temui dalam Pasal 60 ayat (1) UU No.8 Tahun 2011 yaitu Perubahan atas UU No. 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi diterapkan pula asas *ne bis in idem* yaitu terhadap materi muatan ayat, pasal, dan/atau bagian dalam undang-undang yang telah diuji, tidak dapat dimohonkan pengujian kembali.

Pelaksanaan asas *ne bis in idem* ini ditegaskan pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas *Nebis In Idem*. Dalam surat edaran tersebut Ketua Mahkamah Agung pada waktu itu, Bagir Manan, mengimbau para ketua pengadilan untuk dapat melaksanakan asas *ne bis in idem* dengan baik demi

Halaman 14 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda.

Oleh karena itu gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak karena telah jelas dan terang mengandung ne bis in idem.

II. Keberatan terhadap Eksekusi Lelang seharusnya dilakukan dalam bentuk Perlawanan bukan Gugatan

III.

1.

Bahwa

Mencermati inti permasalahan dalam gugatan Penggugat yang terdaftar di register Pengadilan Negeri Purwakarta dengan nomor perdata 12/Pdt.G/2024/PN.Pwk adalah keberatan terhadap parate eksekusi lelang yang dilaksanakan.

2.

Bahwa

Sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 679 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 dengan tegas dinyatakan bahwa keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa perlawanan sebelum pelelangan dilaksanakan dan bukan sebaliknya.

Sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1261 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 disebutkan bahwa suatu gugatan terhadap lelang yang diajukan setelah pelaksanaan/eksekusi lelang, maka gugatan dimaksud secara yuridis tidak dapat diterima.

3.

Bahwa

Halaman 15 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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

Oleh karena itu gugatan Penggugat atas keberatan eksekusi lelang tersebut adalah keliru, mengingat keberatan tersebut seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan.

IV. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KURANG LENGKAP KARENA KEKURANGAN PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1

bahwa

Mencermati dalil-dalil posita serta petitum penggugat, salah satunya dalam positanya mengulas perihal SHM Agunan debitur yang menurut penggugat merupakan harta warisan karena Sdri. Rosda Hatrina telah meninggal dunia.

Tetapi, dalam gugatannya Penggugat tidak menyertakan seluruh ahli waris dalam gugatan a quo, padahal SHM agunan debitur merupakan warisan dari Sdri. Rosda Hatrina. Artinya, bilamana SHM agunan debitur merupakan adalah warisan dari Sdri. Rosda Hatrina, maka Penggugat tidak memiliki dasar untuk menggugat seorang diri tanpa menyertakan seluruh ahli waris baik sebagai Penggugat maupun Tergugat.

Dengan demikian, telah jelas bahwa gugatan aquo adalah gugatan yang kurang pihak karena penggugat menyatakan tidak menyertakan seluruh ahli waris Sdri. Rosda Hatrina. Dalil ini diperkuat, sebagaimana putusan putusan MA No. 503 K/Sip/1974 tanggal 12 April 1977, bahwa karena yang berhak atas tanah sengketa adalah ketiga orang tersebut, maka mereka semuanya harusikutsertakan dalam perkara ini, baik sebagai Penggugat maupun Tergugat.

2.

Bahwa

Dengan tidak ikut sertanya seluruh ahli waris maka sudah cukup jelas bahwa gugatan PENGGUGAT telah kekurangan Pihak untuk itu sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI terhadap gugatan yang kekurangan Pihak atau Para Pihaknya kurang lengkap haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Vide :

1. Putusan MARI Nomor 45 K/SIP/1954, tanggal 9 Mei 1956;
2. Putusan MARI Nomor 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Okt 1972;

Halaman 16 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Putusan MARI Nomor 216 K/SIP/1974, tanggal 27 Maret 1975;
4. Putusan MARI Nomor 151 K/SIP/1975, tanggal 13 Mei 1975;
5. Putusan MARI Nomor 878 K/SIP/1977, tanggal 19 Juni 1979;

M a k a :

Berdasarkan eksepsi tersebut di atas, dengan segala hormat Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwakarta untuk memutus perkara, menyatakan MENOLAK Gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*nietontvankelije verklaard*) terhadap Gugatan Penggugat, dan oleh karenanya mohon untuk eksepsi diatas diputus terlebih dahulu dalam putusan sela;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, dengan ini Tergugat mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut.
2. Bahwa Hal - hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini.
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat.
4. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat terangkan dan jelaskan duduk perkaranya
5. Bahwa Perlu dipahami terlebih dahulu bahwa Tergugat (kreditur) memiliki hubungan hutang piutang dengan CV Mega Jaya (penggugat/debitur), dengan riwayat sebagai berikut :

- a) Untuk pertama kalinya PENGGUGAT tercatat sebagai debitur TERGUGAT I pada saat menerima fasilitas pinjaman berupa Kredit Modal Kerja

Halaman 17 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dengan jangka waktu 12 bulan, dan fasilitas pinjaman Kredit Investasi Refinancing sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dengan jangka waktu 72 bulan, sehingga total fasilitas kredit yang diberikan adalah sebesar Rp.7.000.000.000,- (Tujuh milyar rupiah) sebagaimana yang tertuang Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 53 tanggal 26 Februari 2018 di Notaris Lanny Resminariany Suhaemalfasa, SH., M.Kn.

- b) PENGGUGAT menerima tambahan fasilitas Kredit Modal Kerja senilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) beserta dengan perpanjangan jangka waktu pinjaman Kredit Modal Kerja (KMK) selama 12 bulan, sehingga plafond fasilitas pinjaman Kredit Modal Kerja adalah sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) beserta dengan fasilitas Kredit Investasi dengan sisa baki debet Rp.3.518.472.000,- (tiga milyar lima ratus delapan belas juta empat ratus tujuh puluh dua ribu rupiah). Total seluruh fasilitas kredit yang diterima PENGGUGAT Rp.9.518.472.000,- (Sembilan milyar lima ratus delapan belas juta empat ratus tujuh puluh dua ribu rupiah). sebagaimana yang tertuang pada Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 37 tanggal 22 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Lanny Resminariany Suhaemalfasa, SH., M.Kn.

- c) Kemudian PENGGUGAT menerima fasilitas perpanjangan jangka waktu pinjaman Kredit Modal Kerja (KMK) selama 12 bulan sebagaimana yang tertuang pada Addendum Perjanjian kredit Nomor : 46 0075-46/LRS/03/2020 pada tanggal 20-03-2020.

Halaman 18 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



d) Mengingat debitur tengah mengalami kesulitan dalam melakukan pembayaran atas pinjamannya karena usaha terdampak COVID-19, maka Tergugat I telah memberikan fasilitas restrukturisasi kredit berupa “perpanjangan jangka waktu pinjaman dan pengurangan suku bunga” yang tertuang dalam Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit No.112/05/2020 tanggal 27 Mei 2020.

Perjanjian kredit antara Tergugat dengan Penggugat telah dibuat secara notariil dan sah sesuai ketentuan dalam *Pasal 1320 KUHPerdara*, sehingga berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*Pasal 1338 KUHPerdara*) atau yang sebagaimana yang disebut *Asas Pacta Sun Servanda*. Bahwa setiap pemberian kredit yang diberikan selalu tertuang dalam Perjanjian kredit serta perjanjian pengikatan agunan yang dibuat dalam bentuk perjanjian akta notariil oleh Notaris, artinya sebelum para pihak menandatangani telah dibacakan dan dijelaskan isinya oleh notaris sehingga para pihak (debitur dan kreditur) telah mengetahui hak dan kewajibannya dalam perjanjian-perjanjian tersebut. Selain itu Akta Notariil merupakan pembuktian yang sempurna, dan jika ada pihak yang menyangkal atas Akta tersebut maka yang menyangkal harus membuktikan bantahannya.

Berdasarkan *Pasal 1868 KUHPerdara*, “akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang ditempat dimana akta dibuat.”

Akta otentik tidak hanya membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan apa yang dituliskan dalam akta tersebut (*Kekuatan Pembuktian Formil*), tetapi juga

Halaman 19 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



bahwa yang diterangkan tadi adalah benar (*Kekuatan Pembuktian Material*).

Kekuatan pembuktian formil yang melekat pada akta otentik dijelaskan Pasal 1871 KUH Perdata, "*bahwa segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penanda tangan kepada pejabat yang membuatnya*". Oleh sebab itu, segala keterangan yang diberikan penanda tangan dalam akta otentik, dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan. Anggapan atas kebenaran yang tercantum di dalamnya, bukan hanya terbatas pada keterangan atau pernyataan yang terdapat di dalamnya benar dari orang yang menandatanganinya, tetapi juga meliputi kebenaran formil yang dicantumkan pejabat pembuat akta (*M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata, hal 567*); Oleh karena akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka apabila kebenaran akta autentik disangkal, pihak yang menyangkal harus membuktikan bahwa sangkalannya benar (*Pasal 1870 KUH Perdata*)

6. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan kewajiban PENGUGAT sesuai dengan Perjanjian Kredit, PENGUGAT telah menyerahkan sebagai jaminan kredit berupa tanah dan bangunan yang selanjutnya dibebani dengan Hak Tanggungan (HT) sebagai berikut:

No.	Agunan	Jenis Pengikatan (Hak Tanggungan)
1	SHM No.551/Ciwareng atas nama Rosda Hatrina	HT No.1294/2018

Halaman 20 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



2	SHM No.277/Ciwangi atas nama Rosda Hatrina dan SHM No.574/Ciwangi atas nama Rosda Hatrina	HT No.1700/2018
3	SHM No.5772/Ciseureuh atas nama Rosda Hatrina	HT No.1307/2018
4	SHM No.941/Kembangkuning atas nama Rosda Hatrina	HT No.1797/2019
5	SHM No.1622/Ciseureuh atas nama Rosda Hatrina dan SHM No.1750/Ciseureuh atas nama Rosda Hatrina	HT No.1745/2018

Dengan dijadikannya SHM-SHM tersebut sebagai agunan kredit kepada Tergugat, membawa akibat yuridis bahwa SHM tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit yang dijaminnya. Apabila ternyata debitur tidak dapat melunasi kewajibannya/ wanprestasi maka agunan tersebut akan dilelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dimana hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang tersebut. Dengan demikian terlihat jelas bahwa pengikatan atas agunan kredit tersebut adalah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Pengikatan jaminan tersebut telah menggunakan Hak Tanggungan maka pengikatan atas jaminan tersebut telah sempurna, sehingga pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini TERGUGAT I oleh hukum diberi *hak preferent* untuk melakukan eksekusi jika debitur (yang berhutang) dengan jaminan obyek tersebut *wanprestasi*;

7. Bahwa pada pelaksanaannya, ternyata debitur serta
Halaman 21 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Penggugat tidak dapat menyelesaikan kewajibannya/ melunasi kredit/ wanprestasi (*vide : bukti salinan rekening koran pinjaman debitur*).

8. Bahwa

Perlu tergugat tegaskan bahwa dengan wanprestasinya Penggugat tersebut, Tergugat tidak serta merta melaksanakan hak Tergugat I untuk menjual objek Hak Tanggungan. Dalam hal ini Tergugat I masih memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan seluruh kewajiban Penggugat kepada Tergugat I sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana dikirimkannya surat-surat peringatan kepada Penggugat selaku debitur, sebagai berikut :

- a. Surat Peringatan I No. B.3077 /ADK/KC/06/2022, Tanggal 28 Juni 2022;
- b. Surat Peringatan II No. B.3534 /ADK/KC/07/2022, Tanggal 19 Juli 2022;
- c. Surat Peringatan III No. B.4379 /ADK/KC/08/2022, Tanggal 30 Agustus 2022;
- d. Surat Pemberitahuan Default/Wanprestasi No. B.6379/ADK/KC/12/2022, Tanggal 27 Desember 2022;

Perlu diketahui bahwa surat peringatan tersebut berisikan informasi mengenai berapa besar total tunggakan hutang debitur serta peringatan bahwa apabila sampai jangka waktu yang telah ditentukan debitur belum mampu menyelesaikan hutangnya maka Tergugat akan melakukan lelang agunan melalui KPKNL. Namun pada kenyataannya, surat-surat tersebut tidak mendapat tanggapan konkret dari pihak Debitur.

9. Bahwa

Diberikannya kesempatan bagi penggugat untuk melunasi hutang-hutangnya tidak ditindaklanjuti oleh debitur sehingga kreditur mengambil tindakan untuk

Halaman 22 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



melakukan lelang hak tanggungan secara *parate executie* melalui KPKNL .

10. Bahwa Sesuai dengan Pasal 2 dalam APHT dinyatakan bahwa jika debitur tidak memenuhi kewajiban utang sesuai perjanjian kredit dengan Tergugat , maka tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak tanggungan, Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan lelang atas agunan kredit tersebut.

Konsekuensi yuridis atas dijadikannya agunan kredit sebagai jaminan hutang pada Tergugat , berarti bahwa dalam hal Debitur wanprestasi maka Tergugat berhak melakukan lelang dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang agunan tersebut.

11. Bahwa Dapat Tergugat sampaikan bahwasanya ada macam-macam bentuk wanprestasi/cidera janji yaitu :

1. Tidak terpenuhinya prestasi sama sekali.
2. Ada prestasi, tetapi tidak sesuai dengan harapan.
3. Memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya (Terlambat) dari waktu yang telah dijanjikan.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perikatan/perjanjian tidak boleh dilakukan, demi tercapainya suatu prestasi.

Sehingga apabila salah satu dari keempat macam bentuk wanprestasi tersebut terpenuhi maka Debitur dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Untuk permasalahan ini salah satu bentuk wanprestasi Debitur adalah dengan tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan.

12. Bahwa Mengingat tidak ada penyelesaian dan itikad baik dari Debitur untuk melunasi semua hutangnya kepada Tergugat, maka dengan mendasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku Tergugat meminta bantuan kepada KPKNL untuk melakukan penjualan lelang atas SHM

Halaman 23 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



agunan kredit tersebut.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pada Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan bahwa “ *Apabila debitur **cidera janji**, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*”

13. Bahwa

Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil **posita serta petitum gugatan Penggugat**. Hal tersebut merupakan alasan-alasan yang dicari-cari dan dipaksakan oleh Penggugat tanpa ada dasar hukum yang jelas. Adapun yang menjadi alasan penolakan Tergugat adalah sebagai berikut :

- a. Pada dasarnya perlu dipahami bahwa inti dari gugatan aquo adalah Penggugat yang merupakan debitur menunggak di BRI KC Purwakarta merasa keberatan terhadap proses lelang agunan debitur yang dilakukan oleh Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan.
- b. Dapat digarisbawahi bahwa Penggugat **mengakui** memiliki hubungan hutang piutang dengan Tergugat (kreditur) dan terhadap hutang piutang tersebut, debitur telah menandatangani perjanjian dan menjaminkan beberapa aset sebagai jaminan pelunasan hutangnya.
- c. Sehubungan dengan meninggalnya Sdri. Rosda Hatrina (Penjamin), maka mengacu pada Pasal 7 Undang-Undang No. 6 tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) telah disebutkan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti

Halaman 24 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada (*asas droit de suite*).

Selanjutnya pada Pasal 18 ayat (1) disebutkan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- 2) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- 3) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan tersebut apabila Pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia, maka tidak menjadikan Pembebanan Hak Tanggungannya menjadi hapus. Dengan demikian, pengikatan agunan SHM No. 1256 an. Cece Suhandi tetap berlaku sampai dengan hutang lunas.

d. Terhadap seluruh perjanjian tersebut telah dibuat secara notariil sehingga Tergugat selaku salah satu pihak dalam Perjanjian tersebut dapat kapan saja meminta salinan atas perjanjian tersebut melalui Notaris.

e. Perlu diketahui bahwa Penggugat telah melakukan negosiasi dengan Tergugat sehingga diberikanlah relaksasi serta keringanan pembayaran angsuran kepada pihak Penggugat dengan dilakukannya restrukturisasi atas pinjaman Penggugat.

Dalam perjalanannya, meskipun telah dilakukan restrukturisasi, Penggugat masih tidak dapat melunasi pinjamannya sampai dengan jatuh tempo

Halaman 25 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



atau wanprestasi.

Mengingat Penggugat telah wanprestasi, maka pihak Penggugat memberikan beberapa kali Surat Peringatan.

- f. Bahwa setelah diberikan beberapa kali Surat Peringatan tersebut, pihak Penggugat telah melakukan beberapa kali pembayaran meskipun dalam prosesnya harus dilakukan penagihan-penagihan yang sangat sulit.

Perlu Tergugat I sampaikan bahwa faktanya, sejak bulan Maret 2023, pihak Penggugat sudah mulai tidak membayar angsuran sehingga kembali melakukan wanprestasi.

- g. Perlu diketahui juga bahwa Pihak Tergugat selaku kreditur sebelum melakukan eksekusi hak tanggungan selain telah memberikan kesempatan restrukturisasi, juga telah memberikan kuasa kepada Seksi Perdata dan Tata Usaha Negara di Kejari Purwakarta selaku Jaksa Pengacara Negara untuk melakukan penagihan atas menunggaknya pinjaman penggugat.

Mengingat pinjaman Penggugat telah jatuh tempo dan tergugat telah diberikan peringatan-peringatan serta kesempatan untuk segera melunasi pinjamannya namun masih belum melunasinya maka Pihak Tergugat mengajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui KPKNL Purwakarta.

- h. Perlu diperhatikan juga bahwa akibat menunggaknya kredit dari Debitur, telah menyebabkan Tergugat selaku Kreditur mengalami kerugian akibat adanya kredit macet tersebut. Mengingat debitur telah diberikan kesempatan melalui restrukturisasi dan diperingatkan untuk

Halaman 26 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



melunasi pinjamannya tetapi sampai dengan jatuh tempohnya kredit dari debitur masih belum melunasi hutangnya maka Tergugat I melalui Turut Tergugat I mengajukan lelang *parate executie*.

- i. Tergugat menolak dengan tegas posita Penggugat karena lelang agunan debitur telah dilaksanakan dengan penuh kehati-hatian dan berdasar hukum. Sebagaimana klausula dalam APHT yang menyebutkan bahwa "jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- Mengatur dan menetapkan waktu, tempat cara dan syarat-syarat penjualan;
- Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
- Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas; dan
- Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut

Halaman 27 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Selanjutnya dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dimana dinyatakan bahwa “Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Bahwa asas hak tanggungan adalah “mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya” sehingga dengan mendasarkan pada ketentuan pasal 6 UU Hak Tanggungan dan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan kreditur diberikan hak untuk melakukan *parate executie* tanpa fiat pengadilan.

- j. Sehubungan dengan nilai objek lelang yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam posisinya, perlu kami sampaikan bahwa lelang agunan debitur selalu dilaksanakan dengan penuh kehati-hatian dan memenuhi prosedur persyaratan yang berlaku sebagaimana PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Berkaitan dengan limit lelang, sebelum lelang dilaksanakan kami telah melakukan penilaian secara objektif atas agunan yang akan dilakukan lelang. Perlu kami sampaikan juga bahwa merujuk pada pasal 47 s/d 48 PMK No. 213/PMK.06/2020, dinilai oleh penaksir yaitu dari internal penjual (pemegang hak tanggungan).

Selanjutnya, apabila Penggugat merasa agunannya memiliki nilai jual yang tinggi, Tergugat memberikan

Halaman 28 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesempatan kepada Penggugat untuk membuktikan dengan segera menjual sendiri agunan dimaksud sebelum pihak Tergugat I akan melakukan lelang ulang atas agunan debitur.

- k. Sehubungan dengan permohonan penundaan lelang, perlu kami sampaikan bahwa merujuk pada pasal 27 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitur/ pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitur/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan. Merujuk pada ketentuan tersebut, meskipun terdapat gugatan atau permohonan penundaan dilakukan sendiri oleh debitur atau penjamin atau suami/ istri debitur atau penjamin maka terhadap lelang Hak Tanggungan tetap dapat dilaksanakan.

Dengan demikian, dengan berdasarkan ketentuan tersebut terhadap lelang agunan dari debitur macet tetap kami laksanakan melalui KPKNL sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- l. Bahwa Tergugat I merupakan Kreditur yang beritikad baik dan sudah seharusnya dilindungi oleh Undang-Undang. Sesuai dengan SEMA No. 07 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan disebutkan Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik

Halaman 29 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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)



harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.

14. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam yang memohonkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sesuai ketentuan *Pasal 1365 KUHPerdara*, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. harus ada perbuatan;
2. perbuatan itu harus melawan hukum;
3. ada kerugian;
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.

5. ada kesalahan (*schuld*);
15. Bahwa Tidak satupun dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (*schuld*) yang dibuat oleh Tergugat.

Satjipto Rahardjo dalam bukunya "*Masalah Penegakan Hukum*", menyatakan bahwa penegakan hukum merupakan suatu usaha untuk mewujudkan ide-ide tentang keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan sosial menjadi kenyataan. Proses perwujudan ide-ide itulah yang merupakan hakekat dari penegakan hukum. Oleh karena tidak satupun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam *Pasal 1365 KUHPerdara* terpenuhi, maka gugatan perbuatan melawan hukum (*on rechtmatigedaad*) yang didalilkan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan, mengada-ada serta hanya didasari itikad buruk dari Penggugat;

Halaman 30 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas telah cukup jelas bahwa tidak ada satupun alasan maupun dasar hukum untuk menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat serta bertentangan dengan hukum, sehingga seluruh posita dan petitum gugatan Penggugat harus ditolak.

M a k a : berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, sangat terlihat jelas bahwa Penggugat sangat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini. Oleh karena itu Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwakarta yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, pihak Turut Tergugat I telah mengajukan Jawabannya tanggal 4 Juni 2024, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I dalam Jawaban ini.

Eksepsi Keliru Pihak (*Error in Persona*)

2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan KPKNL Purwakarta (*in casu* Turut Tergugat I) sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehubungan dengan pelaksanaan eksekusi lelang atas objek sengketa perkara *a quo*.

Halaman 31 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalam Pasal 12 huruf l Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan "*Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual*". oleh Penjual. Dalam perkara *a quo*, sudah jelas bahwa yang bertindak sebagai Penjual dalam pelaksanaan lelang adalah PT. Bank Rakyat Indonesia, (Persero) Kantor Cabang Purwakarta (*in casu* Tergugat), sebagaimana diakui dengan tegas juga oleh Penggugat.
4. Bahwa Bahwa berdasarkan ketentuan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik Turut Tergugat I sebagai pihak yang digugat dalam perkara *a quo*, karena apabila terdapat gugatan, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab Penjual (*in casu* Tergugat).
5. Bahwa berdasarkan ketentuan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik Turut Tergugat I sebagai pihak yang digugat dalam perkara *a quo*, karena apabila terdapat gugatan, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab Penjual (*in casu* Tergugat).
6. Bahwa demikian seharusnya KPKNLPurwakarta *in casu* Turut Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dan karenanya gugatan Penggugat telah salah pihak;
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat I harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Turut Tergugat I akan menanggapi gugatan Penggugat *a quo* dalam bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I dalam Jawaban ini.

Halaman 32 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Turut Tergugat I mohon agar semua yang tertuang dalam Eksepsi tersebut di atas dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban pokok perkara ini.
3. Bahwa pokok permasalahan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya, khususnya terhadap Turut Tergugat I adalah terkait pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat atas Objek Perkara *a quo* yang merupakan jaminan utang Penggugat di PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk.Cabang Purwakarta (*in casu* Tergugat) yakni:
 - 2 (dua) bidang tanah luas keseluruhan 713 m2 berikut bangunan di atasnya di jual satu paket terdiri dari: SHM No. 277/Ciwangi luas 498 m2, atas nama ROSDA HATRINA dan SHM No. 00574/Ciwangi luas 215 m2, atas nama ROSDA HATRINA terletak di Blok, Cibaragalan RT.014 RW.07, Desa Ciwangi, Kecamatan Bungursari, Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat
 - 2 (dua) bidang tanah luas keseluruhan 1.048 m2 berikut bangunan di atasnya di jual satu paket terdiri dari: SHM No. 1622/Ciseureuh 716 m2, atas nama ROSDA HATRINA dan SHM No. 1750/Ciseureuh 332 m2, atas nama ROSDA HATRINA terletak di Blok Sukamulya, Desa Ciseureuh, Kecamatan Purwakarta, Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat
 - Sebidang tanah dan bangunan di atasnya sesuai dengan SHM No. 00941/Kembangkuning 384 m2, atas nama ROSDA HATRINA terletak di Kp. Cikembang RT.01 RW.01, Desa Kembangkuning, Kecamatan Jatiluhur, Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat.
 - Sebidang tanah dan bangunan di atasnya sesuai dengan SHM No. 05772/Ciseureuh 410 m2, atas nama ROSDA HATRINA terletak di Kp. Sukamulya, Desa Ciseureuh, Kecamatan Purwakarta, Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat
 - Sebidang tanah dan bangunan di atasnya sesuai dengan SHM No. 551/Ciwareng 240 m2, atas nama ROSDA HATRINA terletak di Blok Sukasari, Desa Ciwangi, Kecamatan Babakancikao, Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat

Tentang Kronologis dan Proses Pelelangan

Halaman 33 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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

1. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam Posita gugatan angka 1, fakta hukumnya adalah Penggugat Direktur CV Mega Lestari yang merupakan Debitur atas perkara *a qua* dari PT. Bank Rakyat Indonesia, (Persero) Kantor Cabang Purwakarta *in casu* Tergugat, yang telah menerima pinjaman/fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit No.53 tanggal 26 Februari 2018 Addendum Perjanjian Kredit No. 37 tanggal 22 maret 2019.
2. Bahwa atas pinjaman/fasilitas kredit yang diterima Penggugat sebagaimana Perjanjian Kredit No.53 tanggal 26 Februari 2018 Addendum Perjanjian Kredit No. 37 tanggal 22 maret 2019., tersebut Penggugat memberikan jaminan berupa yakni:
 - 2 (dua) bidang tanah luas keseluruhan 713 m2 berikut bangunan diatasnya di jual satu paket terdiri dari: SHM No. 277/Ciwangi luas 498 m2, atas nama ROSDA HATRINA dan SHM No. 00574/Ciwangi luas 215 m2, atas nama ROSDA HATRINA terletak di Blok, Cibaragalan rt.014 RW.07, Desa Ciwangi, Kecamatan Bungursari, Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat.
 - 2 (dua) bidang tanah luas keseluruhan 1.048 m2 berikut bangunan diatasnya di jual satu paket terdiri dari: SHM No. 1622/Ciseureuh 716 m2, atas nama ROSDA HATRINA dan SHM No. 1750/Ciseureuh 332 m2, atas nama ROSDA HATRINA terletak di Blok Sukamulya, Desa Ciseureuh, Kecamatan Purwakarta, Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat.
 - Sebidang tanah dan bangunan diatasnya sesuai dengan SHM No. 00941/Kembangkuning 384 m2, atas nama ROSDA HATRINA terletak di Kp. Cikembang RT.01 RW.01, Desa Kembangkuning, Kecamatan Jatiluhur, Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat.
 - Sebidang tanah dan bangunan diatasnya sesuai dengan SHM No. 05772/Ciseureuh 410 m2, atas nama ROSDA HATRINA terletak di Kp. Sukamulya, Desa Ciseureuh, Kecamatan Purwakarta, Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat.
 - Sebidang tanah dan bangunan diatasnya sesuai dengan SHM No. 551/Ciwareng 240 m2, atas nama ROSDA HATRINA terletak di Blok

Halaman 34 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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

Sukasari, Desa Ciwangi, Kecamatan Babakancikao, Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat.

3. Bahwa terhadap jaminan Penggugat dimaksud, telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1700/2018 tanggal 6 September 2018, 1745/2018 tanggal 12 September 2018, No.1797/2019 tanggal 17 September 2019, No.1307/2018 tanggal 23 Juli 2018, No.1294/2018 tanggal 23 Juli 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 794/2018 Tanggal 14 Mei 2018, No. 795/2018 tanggal 14 Mei 2018, 1324/2019 tanggal 10 Juli 2019, 506/2018 tanggal 23 Maret 2018, No. 680/2018 tanggal 20 April 2018 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lanny Resminariany Suhaemalfasa, SH., M.Kn, selaku Notaris - PPAT di Purwakarta,
4. Bahwa perjanjian kredit yang ditandatangani bersama antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, dibuat atas kesepakatan dan itikad baik yang merujuk kepada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat, Penggugat dan Tergugat. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata.
5. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Penggugat tidak beritikad baik untuk mematuhi isi Perjanjian Kredit tersebut, yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut. Hal ini diakui sendiri oleh Penggugat Posita Gugatan Penggugat.
6. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan No B.913/KC-VI/ADK/02/2024 tertanggal 12 Februari 2024, Tergugat menerangkan bahwa Debitur atas nama Penggugat adalah debitur wanprestasi.

Halaman 35 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Tergugat mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada Turut Tergugat I sesuai Surat Permohonan Lelang No. B. 911/KC-VI/ADK/02/2024 tanggal 12 Februari 2024 hal Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan
8. Bahwa surat permohonan Tergugat tersebut telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan berupa:
 - a. salinan/fotocopy perjanjian kredit;
 - b. salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan;
 - c. salinan/fotocopy perincian tunggakan/kewajiban utang debitur;
 - d. salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Kreditor;
 - e. salinan/fotocopy bukti kepemilikan hak;
 - f. salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitur;
 - g. surat pernyataan dari Kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan
9. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 25 PMK No. 122 Tahun 2023 bahwa *"Kepala KPKNL, Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II, tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"*, maka Turut Tergugat I menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat penetapan lelang No. S-236/KNL.0804/2024 tanggal 23 Februari 2024 perihal Penetapan Jadwal Lelang. Atas nama Debitur CV Mega Lestari.
10. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 63 ayat (1) PMK No. 122 Tahun 2023 terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan kepada khalayak umum melalui Selebaran tanggal 28 Februari 2024 sebagai Pengumuman

Halaman 36 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang Pertama dan Surat Kabar Pasundan Ekspres tanggal 14 Maret 2024 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi Asas Publisitas.

11. Bahwa penetapan nilai limit dan harga lelang objek perkara *a quo* dilakukan oleh Tergugat selaku Penjual berada antara nilai wajar dan nilai likuidasi yang telah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

a. Bahwa sebagaimana Jawaban Turut Tergugat I sampaikan bahwa aturan yang berkaitan dengan nilai limit lelang telah diatur dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang di mana penentuan nilai limit sepenuhnya menjadi tanggung jawab Tergugat selaku Penjual. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan berikut ini:

- 1) Pasal 1 angka 27 dan 28 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pengertian nilai limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual dan harga lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang;
- 2) Pasal 12 ayat (1) huruf e PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penjual bertanggung jawab terhadap kebenaran formil dan materiil nilai limit;
- 3) Pasal 55 ayat (2) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;
- 4) Pasal 56 ayat (1) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penetapan nilai limit berdasarkan: a. laporan hasil penilaian oleh Penilai; b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau c. harga perkiraan sendiri.

Halaman 37 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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)



- 5) Pasal 59 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan nilai limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.
- b. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, penetapan nilai limit yang disampaikan oleh Tergugat selaku Penjual pada pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* sesuai dengan Surat Pernyataan Nomor 913/KC-VI/ADK/02/2024 tanggal 12 Februari 2024, di mana pada pokoknya Tergugat bertanggung jawab sepenuhnya atas besaran nilai limit.
- c. Bahwa penetapan nilai limit objek jaminan *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat berada di antara nilai pasar dan nilai likuidasi berdasarkan penilaian/penaksiran dari pihak Tergugat I berdasarkan laporan penilaian dari Apraisal Internal, sehingga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 55 ayat (2) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sehingga terhadap penetapan nilai limit atas objek perkara *a quo* merupakan tanggung jawab dari Tergugat .
- d. Bahwa oleh karena penetapan limit objek lelang perkara *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk menolak seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat.
12. Bahwa perlu Turut Tergugat I sampaikan, pada tanggal 28 Maret 2024 telah dilakukan pelelangan terhadap objek sengketa *a quo*, namun dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran/pembeli lelang sehingga tidak ada peralihan kepemilikan atas objek perkara.
13. Bahwa lelang telah memenuhi seluruh ketentuan peraturan perundangan yang berlaku dan dapat mematahkan dalil-dalil gugatan Penggugat sehingga dalil-dalil gugatan Penggugat patut untuk dikesampingkan, karenanya lelang tanggal 28 Maret 2024 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman

Halaman 38 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa “*lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*”).

14. Bahwa sesuai uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak ada fakta hukum yang menunjukkan bahwa Turut Tergugat I melanggar ketentuan prosedur lelang, tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang atau tidak hati-hati dalam melaksanakan lelang. Dalam hal ini, Turut Tergugat I melaksanakan lelang terhadap Objek Perkara *a quo* atas permohonan Tergugat adalah dalam kapasitasnya melaksanakan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian, proses lelang atas objek sengketa dan Risalah Lelang sudah seharusnya dinyatakan sah dan berdasarkan hukum.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenaan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat I ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I pada tanggal 28 Maret 2024 telah dilakukan secara sah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak dapat dibatalkan.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Halaman 39 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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

Subsida

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

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, pihak Turut Tergugat II telah mengajukan Jawabannya tanggal 4 Juni 2024, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. PLURIUM LITIS CONSORTIUM (GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK)

Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada angka 7 dan 8 tanpa halaman yang pada intinya menyatakan:

"Ibu Rosda Hatrina meninggal dunia karena sakit di RS. Pertamina Jakarta, yang tercatat secara resmi berdasarkan Kutipan Akta Kematian dengan Nomor 3214-KM-05112020-0002 dengan demikian objek jaminan merupakan warisan dari ahli waris sesuai dengan Keterangan Waris tertanggal 9 November 2022 Nomor 140/29/Pem yang ditandatangani oleh Kepala Desa Ciwareng dan diketahui oleh Camat Babakancikao"

Bahwa Turut Tergugat II mencermati gugatan Penggugat yang tidak menyertakan seluruh ahli waris dalam gugatan *a quo*, padahal 7 (Tujuh) Sertipikat Hak Milik yang menjadi agunan debitur merupakan harta warisan dari almarhumah Rosda Hatrina. Artinya, apabila Sertipikat Hak Milik yang menjadi agunan debitur tersebut merupakan warisan dari almarhumah Rosda Hatrina, maka Penggugat tidak memiliki dasar atau *legal standing* untuk menggugat seorang diri tanpa menyertakan seluruh ahli waris. Dengan demikian, telah jelas bahwa gugatan *a quo* adalah gugatan yang kurang pihak karena Penggugat tidak menyertakan seluruh ahli waris dari almarhumah Rosda Hatrina.

2. NE BIS IN IDEM

Ne Bis In Idem adalah perkara dengan obyek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama, diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa

Halaman 40 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali untuk kedua kalinya. Gugatan yang diajukan seseorang ke pengadilan dan mengandung *Ne bis In Idem*, harus dinyatakan oleh hakim bahwa gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Pengertian tentang asas *ne bis in idem* terdapat dalam ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi “Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula”. Artinya bahwa suatu perkara yang telah diputus oleh hakim terdahulu dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat digugat kembali dengan subyek dan objek yang sama.

Yurisprudensi Mahkamah Agung tentang *ne bis in idem*, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1226 K/Pdt/2001, Tanggal 20 Mei 2002. Kaidah Hukum dari yurisprudensi tersebut adalah meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *ne bis in idem*. Dalam setiap putusan, perlu memperhatikan tiga hal yang sangat esensial yaitu unsur keadilan, unsur kemanfaatan dan unsur kepastian hukum. Apabila Majelis Hakim telah memeriksa suatu perkara yang diajukan kepadanya. Pada tahap pelaksanaan daripada putusan ini, maka akan diperoleh suatu putusan yang *inkracht van gewijsde* (berkekuatan hukum tetap). Terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, terkadang seseorang yang merasa haknya dilanggar akan menggugat kembali suatu perkara yang sebelumnya sudah digugatnya, walaupun dengan subyek yang berbeda tetapi dengan obyek yang sama. Dalam hal ini dibutuhkan ketelitian Majelis Hakim dalam menilai apakah perkara yang diajukan tersebut masuk kategori *ne bis in idem*.

Penerapan asas *ne bis in idem* ini menjadi perhatian Mahkamah Agung dengan diterbitkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Asas *ne bis in idem*
Halaman 41 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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)



idem, pada pokoknya kepada Majelis Hakim agar memperhatikan dan menerapkan asas *ne bis in idem* dengan baik untuk menjaga kepastian hukum bagi pencari keadilan, hal itu juga bertujuan agar tidak terjadi putusan yang berbeda. Demikian pula terdapat beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung yang dapat dijadikan landasan menyatakan gugatan adalah *ne bis in idem*. Mahkamah Agung melalui Putusan pada tingkat Kasasi Nomor 647/K/sip/1973 yang menyatakan: "Ada atau tidaknya asas *ne bis in idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap". Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 pada angka Romawi XVII, Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara Majelis Hakim dapat menganggap sebagai *ne bis in idem* meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak dan status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu.

Bahwa dalam perkara *a quo*, telah diputus sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 38/Pdt.G/2023/PN.Pwk tanggal 15 Januari 2024 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), untuk itu sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak atau tidak diterima gugatan Penggugat (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

3. Salah Objek (*Error in Objecto*)

Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada angka 6 tanpa halaman yang pada intinya menyatakan: "mengenai jaminan 7 Sertipikat Hak Milik atas nama Rosda Hatrina..."

bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara tegas dan jelas mengenai letak objek atas 7 sertipikat Hak Milik atas nama Rosda Rosdiana yang menjadi jaminan di bank sehingga gugatan Penggugat *error in objecto*.

Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, mohon kiranya yang mulia majelis hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya

Halaman 42 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet Ontvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa menanggapi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat dengan menarik Turut Tergugat II dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta adalah kurang tepat, karena pokok perkara yang menjadi dasar gugatan adalah kesepakatan nilai Appresial dalam proses lelang yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat, yang dalam perbuatan hukumnya tidak ada keterkaitan dengan Turut Tergugat II;
3. Bahwa Turut Tergugat II sebagai instansi yang diantara tugasnya adalah melakukan pencatatan administrasi pertanahan berdasarkan bukti kepemilikan yang sah menurut ketentuan perundang-undangan, pada prinsipnya Turut Tergugat II akan tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan sesuatu yang berhubungan dengan tugas pokok dan fungsi Turut Tergugat II.
4. Bahwa untuk mendukung dan memperjelas Jawaban dari Turut Tergugat II, maka Turut Tergugat II akan menyampaikan riwayat penerbitan obyek perkara *a quo* sebagai berikut :
 - 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 00574 Desa Ciwangi di terbitkan pada tanggal 29 Mei 2022, Surat Ukur Nomor 9/2002 tanggal 11 April 2002 seluas 215 M2 tercatat atas nama Rosda Hatrina, kemudian tanggal 06 September 2018 terdapat catatan Hak Tanggungan I Nomor 1700/2018 berdasarkan Akta Nomor 794 tanggal 14-05-2018 yang dibuat dan dihadapan Lanny Resminariany Suhaemalfasa, S.H.,M.Kn PPAT/Notaris daerah kerja Kabupaten Purwakarta dengan pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

Halaman 43 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Sertipikat Hak Milik Nomor 01622 Kelurahan Ciseureuh diterbitkan pada tanggal 12 Juli 1995, Surat Ukur Nomor 977/1995 tanggal 11 Mei 1995 seluas 716 M2 tercatat atas nama Rosda Hatrina, kemudian tanggal 12 September 2018 terdapat catatan Hak Tanggungan Nomor 1745/2018 berdasarkan akta Nomor 795/2018 tanggal 14-05-2018 yang dibuat dan dihadapan Lanny Resminariy Suhaemalfasa, S.H.,M.Kn PPAT/Notaris daerah kerja Kabupaten Purwakarta dengan pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.
- 3) Sertipikat Hak Milik Nomor 01750 Kelurahan Ciseureuh diterbitkan pada tanggal 19 September 1996, Gambar Situasi Nomor 329/1996 tanggal 1 April 1996 seluas 332 M2 tercatat atas nama Rosda Hatrina, kemudian tanggal 12 September 2018 terdapat catatan Hak Tanggungan Nomor 1745/2018 berdasarkan akta Nomor 795/2018 tanggal 14-05-2018 yang dibuat dan dihadapan Lanny Resminariy Suhaemalfasa, S.H.,M.Kn PPAT/Notaris daerah kerja Kabupaten Purwakarta dengan pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.
- 4) Sertipikat Hak Milik Nomor 00941 Kelurahan Kembangkuning diterbitkan pada tanggal 15 September 2008, Surat Ukur Nomor 00372/Kembangkuning/2008 tanggal 08 September 2008 seluas 384 M2 tercatat atas nama Rosda Hatrina, kemudian tanggal 17 September 2019 terdapat catatan Hak Tanggungan I (Pertama) Nomor 1797/2019 berdasarkan akta Nomor 1324/2019 tanggal 10-07-2019 yang dibuat dan dihadapan Lanny Resminariy Suhaemalfasa, S.H.,M.Kn PPAT/Notaris daerah kerja Kabupaten Purwakarta dengan pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.
- 5) Sertipikat Hak Milik Nomor 05772 Kelurahan Ciseureuh diterbitkan pada tanggal 25 Agustus 2004, Surat Ukur Nomor 379/Ciseureuh/2004 tanggal 29 Juli 2004 seluas 410 M2 tercatat atas nama Rosda Hatrina, kemudian tanggal 23 Juli 2018 terdapat catatan Hak Tanggungan Nomor 1307/2018 berdasarkan akta Nomor 506/2018 tanggal 23-03-2018 yang dibuat dan dihadapan Lanny Resminariy Suhaemalfasa,

Halaman 44 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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

S.H.,M.Kn PPAT/Notaris daerah kerja Kabupaten Purwakarta dengan pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

6) Sertipikat Hak Milik Nomor 551 Desa Ciwareng diterbitkan pada tanggal 23 Maret 1993, Surat Ukur Nomor 238/1992 tanggal 13 Oktober 1992 seluas 240 M2 tercatat atas nama Rosda Hatrina, kemudian tanggal 23 Juli 2018 terdapat catatan Hak Tanggungan I Nomor 1294/2018 berdasarkan akta Nomor 680/2018 tanggal 23-07-2018 yang dibuat dan dihadapan Lanny Resminariy Suhaemalfasa, S.H.,M.Kn PPAT/Notaris daerah kerja Kabupaten Purwakarta dengan pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

7) Sertipikat Hak Milik Nomor 00277 Desa Ciwangi diterbitkan pada tanggal 21 Januari 1993, Surat Ukur Nomor 23/1993 tanggal 5 Januari 1993 seluas 498 M2 tercatat atas nama Rosda Hatrina, kemudian tanggal 06 September 2018 terdapat catatan Hak Tanggungan I Nomor 1700/2018 berdasarkan akta Nomor 794/2018 tanggal 14-05-2018 yang dibuat dan dihadapan Lanny Resminariy Suhaemalfasa, S.H.,M.Kn PPAT/Notaris daerah kerja Kabupaten Purwakarta dengan pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

5. Berdasarkan uraian dan fakta hukum tersebut di atas, maka Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memutus perkara dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat II;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 00574 Desa Ciwangi di terbitkan pada tanggal 29 Mei 2022, Surat Ukur Nomor 9/2002 tanggal 11 April 2002 seluas 215 M2 tercatat atas nama Rosda Hatrina.
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 01622 Kelurahan Ciseureuh diterbitkan pada tanggal 12 Juli 1995, Surat Ukur Nomor 977/1995 tanggal 11 Mei 1995 seluas 716 M2 tercatat atas nama Rosda Hatrina.

Halaman 45 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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

- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 01750 Kelurahan Ciseureuh diterbitkan pada tanggal 19 September 1996, Gambar Situasi Nomor 329/1996 tanggal 1 April 1996 seluas 332 M2 tercatat atas nama Rosda Hatrina.
 - d. Sertipikat Hak Milik Nomor 00941 Kelurahan Kembangkuning diterbitkan pada tanggal 15 September 2008, Surat Ukur Nomor 00372/Kembangkuning/2008 tanggal 08 September 2008 seluas 384 M2 tercatat atas nama Rosda Hatrina.
 - e. Sertipikat Hak Milik Nomor 05772 Kelurahan Ciseureuh diterbitkan pada tanggal 25 Agustus 2004, Surat Ukur Nomor 379/Ciseureuh/2004 tanggal 29 Juli 2004 seluas 410 M2 tercatat atas nama Rosda Hatrina.
 - f. Sertipikat Hak Milik Nomor 551 Desa Ciwareng diterbitkan pada tanggal 23 Maret 1993, Surat Ukur Nomor 238/1992 tanggal 13 Oktober 1992 seluas 240 M2 tercatat atas nama Rosda Hatrina.
 - g. Sertipikat Hak Milik Nomor 00277 Desa Ciwangi diterbitkan pada tanggal 21 Januari 1993, Surat Ukur Nomor 23/1993 tanggal 5 Januari 1993 seluas 498 M2 tercatat atas nama Rosda Hatrina, kemudian tanggal 06 September 2018 terdapat catatan Hak Tanggungan I Nomor 1700/2018 berdasarkan akta Nomor 794/2018 tanggal 14-05-2018 yang dibuat dan dihadapan Lanny Resminariy Suhaemalfasa, S.H.,M.Kn PPAT/Notaris daerah kerja Kabupaten Purwakarta dengan pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, pihak Turut Tergugat III telah mengajukan Jawabannya tanggal 4 Juni 2024, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Persepsi/Interpretasi Turut Tergugat III atas isi surat gugatan Penggugat mengenai Perbuatan melawan hukum

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seorang karena kesalahannya sehingga menimbulkan akibat yang merugikan pihak lain.

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365 berbunyi "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain,

Halaman 46 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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

mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”.

Sanggahan (Jawaban)

Bahwa berdasarkan persepsi/interpretasi kami dan merujuk pada KUH Perdata tentang Perbuatan melawan Hukum Pasal 1365 terhadap pengertian atas Perbuatan Melawan Hukum maka :

1. Kami berkeyakinan sepenuhnya tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disampaikan oleh Penggugat dengan alasan bahwa kami tidak mempunyai hubungan dan kepentingan baik formal maupun informal terhadap Penggugat;
2. Bahwa Penggugat keliru menuliskan Alamat Turut Tergugat III yaitu di Jl. Hankam No.5 Kel. Ragunan, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dikarenakan alamat tersebut merupakan Alamat kantor pusat kami, sedangkan yang melakukan pekerjaan Penilaian Aset An. CV. Mega Lestari (Milik ROSDA HATRINA) dengan maksud memberikan Opini Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi untuk tujuan Lelang adalah KJPP Nanang Rahayu Sigit Paryanto Cabang Bandung yang beralamat di Pancanaka Royal Garden, Jl. Cluster Pangrango II No.1A Kel. Citeureup, Kec. Cimahi Utara, Kota Cimahi;
3. Kami telah melakukan pekerjaan penilaian sesuai dengan prosedur dengan dasar :
 - a. Surat Permohonan Penilaian dari Bank Rakyat Indonesia Cabang Purwakarta No. 4509/KC-VI/ADK/09/2022 tanggal 02 September 2022 tentang kebutuhan penilaian asset dengan tujuan lelang. Bukti TT1
 - b. Lingkup Penugasan No. 0123/NSR-PN/APP-BDG/IX/2022 tanggal 06 September 2022 antara Bank Rakyat Indonesia Cabang Purwakarta dengan Kantor Jasa Penilai Publik Nanang Rahayu Sigit Paryanto dan Rekan Kantor Cabang Bandung perihal atas Lingkup Penugasan atas Penilaian Aset An. CV. Mega Lestari (Milik ROSDA HATRINA) dengan maksud memberikan Opini Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi untuk tujuan Lelang. Bukti TT2

Halaman 47 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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

- c. Berita Acara Inspeksi Lapangan No.111/BAP/NSR-BDG/2022 TANGGAL 14 September 2022 yang di tandatangani oleh Penilai KJPP Nanang Rahayu Sigit Paryanto dan Rekan dan Pemberi Tugas/Pendamping Lapangan Bapak Yodang Arie Purnomo (BRI KC Purwakarta). Bukti TT3
- d. Standar Penilaian Indonesia (SPI) Tahun 2018 Edisi VII dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) sebagai standar prosedur operasional kami.

Persepsi/Interpretasi Turut Tergugat III atas isi surat gugatan Penggugat mengenai perbedaan Nilai Pasar

1. Bahwa Penggugat menandatangani kantor KJPP Fuadah Rudi & Rekan pada tanggal 25 Juli 2023 untuk mendapatkan gambaran nilai aset-aset yang kami ajukan untuk diajukan sebagai landasan keberatan atas Nilai Pasar dan Limit Lelang.

KJPP Fuadah Rudi & Rekan melakukan inpeksi pada hari Selasa tanggal 24 Juli 2023.

Hasil Penilaian KJPP Fuadah Rudi & Rekan dengan No File 00311/2.0100-03/PI/07/0175/1/VII/2023 tanggal 26 Juli 2023 dengan total keseluruhan Rp.16.725.060.000,-

2. Bahwa Turut tergugat III, yang merupakan Rekanan dari Tergugat yaitu KJPP Nanang Rahayu Sigit Paryanto & Rekan menilai keseluruhan asset penggugat tanggal 27 September 2022 dengan No File 00137/2.0160-04/PI/07/1/IX/2022 dengan Nilai Pasar Rp.12.396.300.000,-

Perbedaan atas hasil penilaian sebesar Rp.4.328.760.000,- dalam kurun waktu 11 Bulan.

Sanggahan (Jawaban)

1. Kami melakukan penilaian atas nama CV Mega Lestari dengan maksud dan tujuan penilaian untuk memberikan opini/pendapat mengenai Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi atas objek penilaian untuk tujuan Lelang, sehingga kami tidak bisa memberikan klarifikasi terhadap penilaian KJPP lain yang tidak relevan dan tidak ada hubungannya dengan penilaian atas maksud dan tujuan Lelang atas nama CV. Mega Lestari.

Halaman 48 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Perbedaan atas hasil penilaian sebesar Rp.4.328.760.000,- dalam kurun waktu 11 Bulan.
 - Adanya perbedaan tanggal penilaian, memungkinkan perubahan yang terjadi terhadap kondisi pasar, maka laporan penilaian hanya dapat merepresentasikan tentang opini Nilai Pasar pada saat tanggal penilaian.
 - Penilaian selama covid 19 ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu (tingginya tingkat ketidakpastian) sebagai akibat dari adanya Pandemi wabah Covid-19 sehingga pengguna laporan penilaian diminta untuk berhati-hati dalam menentukan relevansi antara hasil penilaian dengan kebutuhannya (terkait penggunaan hasil penilaian), khususnya berkenaan dengan perbedaan antara tanggal penilaian dan waktu penggunaan hasil penilaian dalam pengambilan keputusan bisnis dan ekonomi/keuangan.
 - Sesuai Kepres No. 17 Tahun 2023 tentang Penetapan Berakhirnya Status Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) di Indonesia pada tanggal 21 Juni 2023. Bukti TT4

Dalam Perkara

Maka berdasarkan uraian-uraian dan penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum, sebagaimana yang Turut Tergugat III jelaskan tersebut, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwakarta yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat III seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut, Penggugat melalui kuasanya telah

Halaman 49 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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

menyampaikan Repliknya pada persidangan tanggal 11 Juni 2024, sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III melalui kuasanya telah menyampaikan Dupliknya pada persidangan tanggal 25 Juni 2024, sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini ;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Salinan Akta Perubahan Anggaran Dasar, No. 06 Tanggal 05 Agustus 2019. Notaris Ahmad Bangsali, SH. S.K. Nomor:C-175.HT.03.01.Th.2002, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda P-1 ;
2. Laporan Penilaian KJPP Fuadah Rudi & Rekan No. Laporan:00311/2.0100-03/PI/07/0175/1/VII/2023. Tanggal 26 Juli 2023. Toko dan Rumah kost Berlokasi di Jl. Raya Cibening, Desa Ciwangi, Kecamatan Bungursari, Kabupaten Purwakarta,Provinsi Jawa, Kode pos 41181, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda P-2 ;
3. Laporan Penilaian Properti No. 000321/2.0100-03/PI/07/0175/1/VII/2023. Terletak di Jalan Ipik Gandamanah, RT 03 RW 06 kelurahan Ciseureuh, kecamatan Purwakarta, Kode pos 41118, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda P-3 ;
4. Laporan Penilaian Properti No. Laporan 00310/2.0100-03/PI/07/0175/1/VII/2023, berlokasi di Jalan Pramuka, RT 001 RW 001, Desa Kembangkuning, Kecamatan Jatiluhur, Kabupaten Purwakarta, Propinsi jawa barat, kode 41152, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda P-4 ;
5. Laporan Penilaian Properti KJPP Fuadah Rudi & Rekan Beralamat Gang H. Salim, Rt 04/06 Desa Ciseureuh kecamatan Purwakarta, Kabupaten Purwakarta, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda P-5 ;
6. Laporan Penilaian Properti Kjpp Fuadah, Rudi & Rekan , Beralamat Jalan Anggrek I 42 Rt 02 Rw 01, Desa Ciwareng Kecamatan Babakancikao, Kabupaten Purwakarta jawa barat, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda P-6 ;

Halaman 50 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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

7. Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
No. B1297KC-VI/ADK/02/2024, yang selanjutnya bukti tersebut diberi
tanda P-7 ;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup,
berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti surat, juga
mengajukan Saksi-Saksi sebagai berikut:

1. Ir. Pepta Triansyah, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan
sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi ada 5 (lima) objek kepunyaan Penggugat yang dilelang;
- Bahwa 5 (lima) objek kepunyaan Penggugat yang dilelang karena gagal bayar;
- Bahwa Saksi tidak tahu soal pinjaman Penggugat ke BRI;
- Bahwa setahu Saksi, gagal bayar karena ada proses yang dilewat;
- Bahwa setahu Saksi nilai lelangnya ada sekitar 9 milyar;
- Bahwa setahu Saksi yang dilelang yaitu 2 (dua) rumah 1 (satu) ruko;
- Bahwa setahu Saksi dari Penggugat belum ada pembayaran;
- Bahwa Penggugat menyetujui di lelang asal harganya sesuai;
- Bahwa harga yang ada sudah ditentukan dengan aturan yang ada;
- Bahwa harga lelang tersebut tidak wajar tapi Saksi tidak bisa menentukan;
- Bahwa harga sudah final tetapi tidak sesuai dengan kehendak dari Penggugat;
- Bahwa objek yang dijaminkan Penggugat atas nama Ibunya Penggugat;
- Bahwa ibu Penggugat memiliki 3 (tiga) orang anak;
- Bahwa yang telah menguasai objek perkara tersebut yaitu Penggugat dan keluarganya;
- Bahwa Penggugat tidak ada masalah dengan keluarga ahli waris yang lainnya;

Halaman 51 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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

- Bahwa tentang mekanisme lelang, Saksi hanya tahu prosesnya saja yaitu ada laporan, diumumkan di Media Massa dan ditentukan hari lelangnya;
 - Bahwa setahu Saksi nilai lelang dari KJPP ada sekitar 5 milyar;
 - Bahwa setahu Saksi penilainnya sekitar bulan Juli;
2. Harisur Rahman, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa setahu Saksi ada masalah terkait nilai agunan jaminan;
 - Bahwa yang dijaminakan Penggugat ke Bank BRI yaitu rumah, kantor dan ruko, berjumlah 5 (lima) objek;
 - Bahwa semua yang dijaminakan oleh Penggugat tersebut tidak sesuai dengan nilai yang dijaminakannya;
 - Bahwa Penggugat mau jaminan tersebut dilelang dengan syarat harganya disesuaikan dengan pasti harga sesuai dengan harga di BPN;
 - Bahwa nilai jual yang diinginkan Penggugat sudah ada peminatnya;
 - Bahwa dari pihak Tergugat (BRI) tidak pernah melarang Penggugat untuk menjual sesuai keinginan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat untuk membuktikan dalil penyangkalannya, telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 53 tanggal 26 Februari 2018 di Notaris Lanny Resminariany Suhaemalfasa, SH., M.Kn, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-1.1;
2. Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 37 tanggal 22 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Lanny Resminariany Suhaemalfasa, SH., M.Kn, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-1.2;
3. Addendum Perjanjian kredit Nomor : 46 0075-46/LRS/03/2020 pada tanggal 20-03- 2020, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-1.3;
4. Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit No.112/05/2020 tanggal 27 Mei 2020, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-1.4;
5. Sertifikat Hak Milik No.551/Ciwareng atas nama Rosda Hatrina, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-2.1;

Halaman 52 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Sertifikat Hak Milik No.277/Ciwangi atas nama Rosda Hatrina, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-2.2;
7. Sertifikat Hak Milik No.574/Ciwangi atas nama Rosda Hatrina, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-2.3;
8. Sertifikat Hak Milik No.5772/Ciseureuh atas nama Rosda Hatrina, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-2.4
9. Sertifikat Hak Milik No.941/Kembangkuning atas nama Rosda Hatrina, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-2.5;
10. Sertifikat Hak Milik No.1622/Ciseureuh atas nama Rosda Hatrina, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-2.6
11. Sertifikat Hak Milik No.1750/Ciseureuh atas nama Rosda Hatrina, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-2.7;
12. Sertifikat Hak Tanggungan No.1294/2018 dan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.680/2018, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-3.1;
13. Sertifikat Hak Tanggungan No. 1700/2018 dan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.794/2018, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-3.2;
14. Sertifikat Hak Tanggungan No. 1307/2018 dan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.506/2018, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-3.3;
15. Sertifikat Hak Tanggungan No. 1797/2019 dan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1324/2019, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-3.4;
16. Sertifikat Hak Tanggungan No. 1745/2018 dan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.795/2018, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-3.5;
17. Print Out rekening Koran Debitur an CV Mega Lestari, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-4.1;

Halaman 53 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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

18. Print Out Pay Off Pinjaman Debitur an CV Mega Lestari, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-4.2;
19. Surat Peringatan I No. B.3077 /ADK/KC/06/2022, Tanggal 28 Juni 2022, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-5.1;
20. Surat Peringatan II No. B.3534 /ADK/KC/07/2022, Tanggal 19 Juli 2022, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-5.2;
21. Surat Peringatan III No. B.4379 /ADK/KC/08/2022, Tanggal 30 Agustus 2022, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-5.3;
22. Surat Pemberitahuan Default/Wanprestasi No. B.6379/ADK/KC/12/2022, Tanggal 27 Desember 2022, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-5.4;
23. Hasil Appraisal Agunan tanggal 27 September 2022 dari KJPP Nanang Rahayu Sigit Paryanto & Rekan atas asset SHM No.551/Ciwareng atas nama Rosda Hatrina, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-6.1;
24. Hasil Appraisal Agunan tanggal 27 September 2022 dari KJPP Nanang Rahayu Sigit Paryanto & Rekan atas asset SHM No.277/Ciwangi atas nama Rosda Hatrina dan SHM No.574/Ciwangi atas nama Rosda Hatrina, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-6.2;
25. Hasil Appraisal Agunan tanggal 27 September 2022 dari KJPP Nanang Rahayu Sigit Paryanto & Rekan atas asset SHM No.5772/Ciseureuh atas nama Rosda Hatrina, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-6.3;
26. Hasil Appraisal Agunan tanggal 27 September 2022 dari KJPP Nanang Rahayu Sigit Paryanto & Rekan atas asset SHM No.941/Kembangkuning atas nama Rosda Hatrina, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-6.4;
27. Hasil Appraisal Agunan tanggal 27 September 2022 dari KJPP Nanang Rahayu Sigit Paryanto & Rekan atas asset SHM No.1622/Ciseureuh atas nama Rosda Hatrina dan SHM No.1750/Ciseureuh atas nama Rosda Hatrina, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-6.5;
28. Hasil Taksasi Agunan tanggal 07 Februari 2024 dari Tim Taksasi Internal BRI Kantor Cabang Purwakarta atas asset SHM No.551/Ciwareng atas nama Rosda Hatrina, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-7.1;

Halaman 54 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Hasil Taksasi Agunan tanggal 07 Februari 2024 dari Tim Taksasi Internal BRI Kantor Cabang Purwakarta atas asset SHM No.277/Ciwangi atas nama Rosda Hatrina dan SHM No.574/Ciwangi atas nama Rosda Hatrina, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-7.2;
30. Hasil Taksasi Agunan tanggal 07 Februari 2024 dari Tim Taksasi Internal BRI Kantor Cabang Purwakarta atas asset SHM No.5772/Ciseureuh atas nama Rosda Hatrina, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-7.3;
31. Hasil Taksasi Agunan tanggal 07 Februari 2024 dari Tim Taksasi Internal BRI Kantor Cabang Purwakarta atas asset SHM No.941/Kembangkuning atas nama Rosda Hatrina, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-7.4;
32. Hasil Taksasi Agunan tanggal 07 Februari 2024 dari Tim Taksasi Internal BRI Kantor Cabang Purwakarta atas asset SHM No.1622/Ciseureuh atas nama Rosda Hatrina dan SHM No.1750/Ciseureuh atas nama Rosda Hatrina. yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-7.5;
33. Salinan Risalah Lelang No.309/33/2023 tanggal 13 Juni 2023, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-8.1;
34. Salinan Risalah Lelang No.418/33/2023 tanggal 31 Juli 2023, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-8.2;
35. Salinan Risalah Lelang No.210/0804/2024-01 tanggal 28 Maret 2024, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-8.3;
36. Salinan Risalah Lelang No.267/0804/2024-01 tanggal 06 Mei 2024, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-8.4;

Menimbang, bahwa bukti surat T-1 sampai dengan T-8.4 tersebut telah diberikan materai cukup, dan di persidangan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda T-4.1, dan T-4.2 merupakan fotokopi sesuai dari print dan bukti surat bertanda T-5.1, T-5.2, T-5.3, merupakan fotokopi dari fotokopi, tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil Jawabannya, Turut Tergugat I mengajukan bukti surat, berupa:

1. Risalah Lelang Nomor: 210/08.04/2024-01 tanggal 28 Maret 2024. yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.1-1;

Halaman 55 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Surat Kepala KPKNL Purwakarta Nomor: S-236/KNL.0804/2024 tanggal 23 Februari 2024 perihal Penetapan Jadwal Lelang Debitur CV Mega Lestari, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.1-2;
3. Surat Permohonan Lelang dari PT BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Purwakarta Nomor: B.911/KC-VI/ADK/02/2024 tertanggal 12 Februari 2024 hal Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.1-3;
4. Surat Pernyataan dari PT BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Purwakarta Nomor B.913/KC-VI/ADK/02/2024 tertanggal 12 Februari 2024, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.1-4
5. Pengumuman tempel/ selebaran tertanggal 28 Februari 2024 sebagai Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan diberi tanda TT.1-5a;
6. Surat Kabar Pasundan Ekspres terbit pada tanggal 14 Maret 2024 sebagai Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.1-5b;
7. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta Nomor Berkas: 5333/2024 29 Februari 2024, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.1-6a;
8. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta Nomor Berkas: 5347/2024 tanggal terbit 29 Februari 2024, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.1-6b;
9. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta Nomor Berkas: 5332/2024 tanggal terbit 29 Februari 2024 yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.1-6c;
10. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta Nomor Berkas: 5337/2024 tanggal terbit 29 Februari 2024, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.1-6d;
11. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta Nomor Berkas: 5341/2024 tanggal terbit 29 Februari 2024, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.1-6e;

Halaman 56 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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

12. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta Nomor Berkas: 5344/2024 tanggal terbit 29 Februari 2024, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.1-6f;
13. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta Nomor Berkas: 5345/2024 tanggal terbit 29 Februari 2024, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.1-6g;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai aslinya, kecuali bukti surat bertanda TT.I-4, yang merupakan fotokopi dari fotokopi ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :

1. Buku Tanah Hak Milik Nomor 00551 Desa Ciwareng luas 240 M2 terakhir tercatat atas nama Rosda Hatrina terletak di Desa Ciwareng Kecamatan Babakancikao Kabupaten Purwakarta, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.II-1;
2. Surat Ukur Nomor : 00238/1992 luas 240 M2 terletak di Desa Ciwareng Kecamatan Babakancikao Kabupaten Purwakarta, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.II-2;
3. Buku Tanah Hak Milik Nomor 00941 Desa Kembangkuning luas 384 M2 terakhir tercatat atas nama Rosda Hatrina terletak di Desa Kembangkuning Kecamatan Jatiluhur Kabupaten Purwakarta, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.II-3;
4. Surat Ukur Nomor : 00372/Kembangkuning/ 2008 luas 384 M2 terletak di Desa Kembangkuning Kecamatan Jatiluhur Kabupaten Purwakarta, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.II-4;
5. Buku Tanah Hak Milik Nomor 00277 Desa Ciwangi luas 498 M2 terakhir tercatat atas nama Rosda Hatrina terletak di Desa Ciwangi dahulu Kecamatan Campaka sekarang Kecamatan Bungursari Kabupaten Purwakarta, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.II-5;
6. Gambar Situasi Nomor : 23/1993 luas 498 M2 terletak di Desa Ciwangi dahulu Kecamatan Campaka sekarang Kecamatan Bungursari Kabupaten Purwakarta, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.II-6;

Halaman 57 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Buku Tanah Hak Milik Nomor 00574 Desa Ciwangi luas 215 M2 terakhir tercatat atas nama Rosda Hatrina terletak di Desa Ciwangi Kecamatan Bungursari Kabupaten Purwakarta, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.II-7;
8. Surat Ukur Nomor : 9/Ciwangi/2002 luas 215 M2 terletak di Desa Ciwangi Kecamatan Bungursari Kabupaten Purwakarta, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.II-8;
9. Buku Tanah Hak Milik Nomor 1622 Desa Ciseureuh luas 716 M2 terakhir tercatat atas nama Rosda Hatrina terletak di Kelurahan Ciseureuh Kecamatan Purwakarta Kabupaten Purwakarta, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.II-9;
10. Gambar Situasi Nomor : 977/1995 luas 716 M2 terletak di Kelurahan Ciseureuh Kecamatan Purwakarta Kabupaten Purwakarta, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.II-10;
11. Buku Tanah Hak Milik Nomor 1750 Desa Ciseureuh luas 332 M2 terakhir tercatat atas nama Rosda Hatrina terletak di Kelurahan Ciseureuh Kecamatan Purwakarta Kabupaten Purwakarta, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.II-11;
12. Gambar Situasi Nomor : 329/1996 luas 332 M2 terletak di Kelurahan Ciseureuh Kecamatan Purwakarta Kabupaten Purwakarta, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.II-12;
13. Buku Tanah Hak Milik Nomor 5772 Desa Ciseureuh luas 410 M2 terakhir tercatat atas nama Rosda Hatrina terletak di Kelurahan Ciseureuh Kecamatan Purwakarta Kabupaten Purwakarta, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.II-13;
14. Surat Ukur Nomor : 379/Ciseureuh/2004 luas 410 M2 terletak di Kelurahan Ciseureuh Kecamatan Purwakarta Kabupaten Purwakarta, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.II-14;

Menimbang, bahwa bukti surat TT.II-1 sampai dengan TT.II-14 tersebut telah diberikan materai cukup, dan telah dicocokkan sesuai aslinya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Turut Tergugat III mengajukan bukti surat, berupa:

Halaman 58 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Permohonan Penilaian dari Bank Rakyat Indonesia Cabang Purwakarta No. 4509/KC-VI/ADK/09/2022 tanggal 02 September 2022 tentang kebutuhan penilaian asset dengan tujuan lelang, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.III-1;
2. Lingkup Penugasan No. 0123/NSR-PN/APP-BDG/IX/2022 tanggal 06 September 2022 antara Bank Rakyat Indonesia Cabang Purwakarta dengan Kantor Jasa Penilai Publik Nanang Rahayu Sigit Paryanto dan Rekan Kantor Cabang Bandung perihal atas Lingkup Penugasan atas Penilaian Aset An. CV. Mega Lestari (Milik ROSDA HATRINA) dengan maksud memberikan Opini Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi untuk tujuan Lelang, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.III-2;
3. Berita Acara Inspeksi Lapangan No.111/BAP/NSR-BDG/2022 tanggal 14 September 2022 yang di tandatangani oleh Penilai KJPP Nanang Rahayu Sigit Paryanto dan Rekan dan Pemberi Tugas/Pendamping Lapangan Bapak Yodang Arie Purnomo (BRI KC Purwakarta), yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.III-3;
4. Kepres No. 17 Tahun 2023 tentang Penetapan Berakhirnya Status Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) di Indonesia pada tanggal 21 Juni 2023, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.III-4;
5. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28 /POJK.04/2021 Tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti pasal 3 ayat (1) Laporan Penilaian Properti berlaku selama 6 (enam) bulan sejak Tanggal Penilaian, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.III-5;
6. Laporan Penilaian No. File : 00136/2.0160-04/PI/07/0581/1/IX/2022-CV MEGA LESTARI-Jl Raya Cibening, Ciwangi, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.III-6;
7. Laporan Penilaian No. File : 00137/2.0160-04/PI/07/0581/1/IX/2022-CV MEGA LESTARI - Jl Desa Ciwareng, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.III-7;

Halaman 59 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Laporan Penilaian No. File : 00138/2.0160-04/PI/07/0581/1/IX/2022-CV
MEGA LESTARI - Gang H Salim, Ciseureuh, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.III-8;
9. Laporan Penilaian No. File : 00139/2.0160-04/PI/07/0581/1/IX/2022-CV
MEGA LESTARI - Jl Ipik Gandamanah, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.III-9;
10. Laporan Penilaian No. File : 00139/2.0160-04/PI/07/0581/1/IX/2022-CV
MEGA LESTARI - Jl Ipik Gandamanah, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TT.III-10;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai aslinya, kecuali bukti TT.III-1, TT.III-2, TT.III-3, TT.III-4, dan TT.III-5 merupakan fotokopi dari fotokopi tidak diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menyatakan tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo Majelis Hakim tidak melakukan Pemeriksaan Setempat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat maupun Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 20 Agustus 2024, yang selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

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

- I. Gugatan pembantah mengandung ne bis in idem ;
- II. Keberatan terhadap eksekusi lelang seharusnya dilakukan dalam bentuk perlawanan bukan gugatan;

Halaman 60 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III. Gugatan yang diajukan oleh penggugat kurang lengkap karena kekurangan pihak (plurium litis consortium);

Menimbang, bahwa memperhatikan materi eksepsi sebagaimana tersebut di atas, ternyata tidak menyangkut kompetensi absolut maupun kompetensi relatif Pengadilan Negeri Purwakarta, maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 136 HIR dan Putusan Mahkamah Agung No. 935 K/Sip/1985 terhadap Eksepsi tersebut harus diperiksa dan diputus secara bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi terkait poin I. Gugatan pembantah mengandung *ne bis in idem*, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa penerapan asas *Ne bis in idem* ini menjadi perhatian Mahkamah Agung dengan diterbitkannya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Asas *ne bis in idem*, pada pokoknya kepada hakim-hakim agar memperhatikan dan menerapkan asas *ne bis in idem* dengan baik untuk menjaga kepastian hukum bagi pencari keadilan, hal itu juga bertujuan agar tidak terjadi putusan yang berbeda, demikian pula terdapat beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang dapat dijadikan landasan menyatakan gugatan adalah *ne bis in idem*. Mahkamah Agung melalui Putusan pada tingkat kasasi No. 647/K/sip/1973 yang menyatakan : *"Ada atau tidaknya asas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap"*. Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012, pada angka Romawi XVII. Tentang *Ne bis In Idem*, diatur sebagai berikut menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerd Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai *Nebis In Idem* meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada

Halaman 61 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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

prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak. status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu.

Menimbang, bahwa untuk melihat apakah suatu perkara terkwafilikasi *ne bis in idem* maka harus dilihat objek dan subjek dalam perkara tersebut, jika terdapat persamaan maka dapat dipastikan terpenuhi asas *ne bis in idem*, selanjutnya perkara akan dinyatakan tidak dapat diterima oleh majelis hakim. Di bawah ini beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung yang memutus perkara sebagai *ne bis in idem*:

1. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan "Hakikat dari asas hukum *ne bis in idem* adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama."
2. Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan "Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah *in kracht*, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum *ne bis in idem*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat, berikut Replik dan Duplik, serta dihubungkan dengan alat-alat bukti dalam perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perkara aquo dengan nomor: 12/Pdt.G/2024/PN. Pwk, tidaklah *ne bis in idem* karena :

1. Dalam perkara nomor: 12/Pdt.G/2024/PN. Pwk dibandingkan dengan perkara Nomor 38/Pdt/2023/PN.Pwk pihak-pihaknya berbeda;
2. Petitum perkara nomor: 12/Pdt.G/2024/PN. Pwk dibandingkan dengan perkara Nomor 38/Pdt/2023/PN.Pwk berbeda;
3. Perkara Nomor 38/Pdt/2023/PN.Pwk, amar putusannya adalah sebagai berikut

Dalam Eksepsi;

-Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara;

-Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 62 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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

-Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah
Rp385.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Sehingga belum menentukan status dari objek yang disengketakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana telah
diuraikan di atas, eksepsi poin I Tergugat tersebut cukup beralasan untuk
ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi terkait poin II. Keberatan
terhadap eksekusi lelang seharusnya dilakukan dalam bentuk perlawanan
bukan gugatan, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan
Penggugat dan jawaban Tergugat, Jawaban Turut Tergugat I, Jawaban Turut
Tergugat II dan Jawaban Turut Tergugat III berikut Replik dan Duplik, serta
dihubungkan dengan alat-alat bukti dalam perkara ini, maka Majelis Hakim
mempertimbangkan bahwa dalam gugatan *a quo*, pada pokoknya Penggugat
mengajukan gugatannya kepada Tergugat, terkait pelaksanaan lelang terhadap
aset yang menjadi jaminan kredit dalam oleh perjanjian Kredit antara
Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa terkait dengan pelaksanaan lelang terhadap aset
yang menjadi jaminan kredit dalam oleh perjanjian Kredit antara Penggugat
dengan Tergugat tersebut, tidak dibantah oleh Tergugat dalam Jawabannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan
Penggugat dan jawaban Tergugat, gugatan Penggugat adalah mengenai
pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat, dan bukanlah mengenai
pembatalan pelelangan maupun pembatalan hasil lelang, dengan demikian
Majelis Hakim menyatakan eksepsi poin II Tergugat perihal Keberatan terhadap
Eksekusi Lelang seharusnya dilakukan dalam bentuk Perlawanan bukan
Gugatan tersebut cukup beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi terkait poin III. Gugatan yang
diajukan oleh penggugat kurang lengkap karena kekurangan pihak (plurium litis
consortium), maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai siapa saja yang dijadikan sebagai pihak
tergugat dalam suatu gugatan perdata merupakan hak sepenuhnya pihak yang

Halaman 63 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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

mengajukan gugatan (Penggugat) untuk menentukannya, dan bukan merupakan hak pihak yang digugat untuk menentukannya;

Menimbang, bahwa mengenai siapa saja yang akan digugat oleh penggugat syarat utamanya adalah adanya kepentingan hukum pihak Penggugat yang dirugikan oleh perbuatan pihak Tergugat, baik yang berupa ingkar/cidera janji atau perbuatan melawan hukum, dan tuntutan hak berupa gugatan yang diajukan ditujukan untuk memenuhi dan menegakkan kepentingan hukum pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa sekiranya ada pihak yang ada kepentingan hukumnya dengan penggugat, misalnya ada beberapa orang yang telah melakukan perbuatan ingkar/cidera janji atau perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, kemudian penggugat menggugat salah satu saja, maka kehendak Penggugat yang demikian tidak bisa dipersoalkan oleh pihak yang digugat oleh Penggugat, bahkan tidak boleh dipersoalkan oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan di atas, eksepsi poin III Tergugat tersebut cukup beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat I telah mengajukan dalil jawaban secara tertulis dan di dalam jawaban tersebut memuat eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut Eksepsi Keliru Pihak (*Error in Persona*);

Menimbang, bahwa mengenai siapa saja yang dijadikan sebagai pihak tergugat dalam suatu gugatan perdata merupakan hak sepenuhnya pihak yang mengajukan gugatan (penggugat) untuk menentukannya, dan bukan merupakan hak pihak yang digugat untuk menentukannya;

Menimbang, bahwa mengenai siapa saja yang akan digugat oleh penggugat syarat utamanya adalah adanya kepentingan hukum pihak penggugat yang dirugikan oleh perbuatan pihak Tergugat, baik yang berupa ingkar/cidera janji atau perbuatan melawan hukum, dan tuntutan hak berupa gugatan yang diajukan ditujukan untuk memenuhi dan menegakkan kepentingan hukum pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa sekiranya ada pihak yang ada kepentingan hukumnya dengan Penggugat, misalnya ada beberapa orang yang telah

Halaman 64 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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

melakukan perbuatan ingkar/cidera janji atau perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, kemudian penggugat menggugat salah satu saja, maka kehendak Penggugat yang demikian tidak bisa dipersalkan oleh pihak yang digugat oleh Penggugat, bahkan tidak boleh dipersalkan oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan di atas, eksepsi poin II Turut Tergugat tersebut cukup beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat II telah mengajukan dalil jawaban secara tertulis dan di dalam jawaban tersebut memuat eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Plurium Litis Consortium (gugatan penggugat kurang pihak);
2. Ne bis in idem;
3. Salah Objek (*Error in Objecto*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi terkait angka 1. Plurium Litis Consortium (gugatan penggugat kurang pihak), Majelis Hakim berkesimpulan Bahwa eksepsi tersebut pada dasarnya sama dengan materi eksepsi poin III. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang lengkap karena kekurangan pihak (plurium litis consortium) yang telah diajukan oleh Tergugat dan eksepsi dari Turut Tergugat I yang pada pokoknya sebagai berikut Eksepsi Keliru Pihak (*Error in Persona*), yang telah dinyatakan ditolak, maka Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan poin III Eksepsi Tergugat dan Eksepsi Turut Tergugat I tersebut untuk dijadikan pertimbangan untuk menolak Eksepsi angka 1 Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi terkait angka 2. Ne bis in idem, pada dasarnya sama dengan materi eksepsi poin I yang telah diajukan oleh Tergugat dan telah dinyatakan ditolak, maka Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan poin I Eksepsi Tergugat tersebut untuk dijadikan pertimbangan untuk menolak Eksepsi angka 2 Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi terkait angka 3. Salah Objek (*Error in Objecto*), Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi ini telah memasuki pokok perkara yang masih memerlukan pembuktian lebih lanjut, oleh karena itu eksepsi angka 3. yang demikian tidak beralasan dan harus ditolak;

Halaman 65 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, dalam Jawabannya Turut Tergugat III tidak secara jelas menyatakan eksepsinya namun Majelis Hakim menilai ada pernyataan dari Turut Tergugat III “Bahwa Penggugat keliru menuliskan Alamat Turut Tergugat III yaitu di Jl. Hankam No.5 Kel. Ragunan, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dikarenakan alamat tersebut merupakan Alamat kantor pusat kami, sedangkan yang melakukan pekerjaan Penilaian Aset An. CV. Mega Lestari (Milik ROSDA HATRINA) dengan maksud memberikan Opini Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi untuk tujuan Lelang adalah KJPP Nanang Rahayu Sigit Paryanto Cabang Bandung yang beralamat di Pancanaka Royal Garden, Jl. Cluster Pangrango II No.1A Kel. Citeureup, Kec. Cimahi Utara, Kota Cimahi”, hal demikian dapat dikategorikan materi eksepsi yang dapat Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa kekeliruan Penggugat dalam menuliskan alamat Turut Tergugat III telah dinyatakan oleh Turut Tergugat III, akan tetapi Turut Tergugat III hadir dalam persidangan dan mengakui merupakan pihak yang telah melakukan pekerjaan Penilaian Aset An. CV. Mega Lestari (Milik Rosda Hatrina) dengan maksud memberikan Opini Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi untuk tujuan Lelang, dengan demikian eksepsi Turut Tergugat III tersebut tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut oleh karena eksepsi dari Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak beralasan hukum, maka eksepsi dari Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut patut untuk ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa permasalahan yang didalilkan oleh Penggugat di dalam gugatannya pada pokoknya adalah tentang pelaksanaan lelang atas aset An. CV. Mega Lestari (Milik ROSDA HATRINA), yaitu:

No .	Nomor SHM	Kepemilikan SHM
01 .	00277 00574	ROSDA HATRINA ROSDA HATRINA

Halaman 66 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02.	01622 01750	ROSDA HATRINA
03.	00941	ROSDA HATRINA
04.	05772	ROSDA HATRINA
05.	00551	ROSDA HATRINA

Bahwa pelelangan terhadap 5 (lima) objek aset tersebut yang menjadi objek perkara tersebut adalah untuk pembayaran hutang dari Penggugat kepada Tergugat sesuai dengan Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat dimana objek sengketa perkara *a quo* dijadikan sebagai jaminan atas kredit tersebut. Bahwa kemudian akibat terjadinya tunggakan hutang Penggugat kepada Tergugat, oleh Turut Tergugat I dilakukan pelelangan atas jaminan hutang tersebut, bahwa menurut Penggugat tindakan Tergugat dan Turut Tergugat III sudah melakukan Perbuatan Melawan Sebagai Profesional karena perbuatannya telah melakukan perbuatan Melawan hukum dan membuat kerugian kepada Penggugat yang merupakan Ahli Waris dari Almarhumah ROSDA HATRINA atas penilaian nilai pasar sejumlah Rp 4.328.760.000,00 (empat milyar tiga ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat *aquo*, pihak Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan jawabannya yang isinya pada pokoknya menyangkal atau membantah dalil - dalil gugatan Penggugat, dengan mengemukakan dalil pada pokoknya bahwa lelang yang dilakukan atas jaminan kredit Penggugat kepada Tergugat sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan undang - undang yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III di dalam jawabannya telah menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, maka Majelis Hakim menilai secara yuridis formal pembuktian harus dibebankan kepada pihak Penggugat terlebih dahulu, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau suatu peristiwa tersebut, yang selaras pula dengan Pasal 163 HIR/Pasal 283 Rbg;

Halaman 67 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil atau peristiwa yang secara tegas dibantah oleh Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III maka hal tersebut merupakan sengketa yang harus dibuktikan kebenarannya di persidangan, sehingga untuk itu Majelis Hakim berpendapat yang menjadi pokok persoalan sengketa dalam perkara ini adalah:

- Apakah Tergugat dan Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7, dan 2 (dua) saksi yaitu Ir. Pepta Triansyah dan Harisur Rahman;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat bertanda T-1.1 sampai dengan T-8.4, dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat bertanda TT.1-1 sampai dengan TT.1-6g, dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat bertanda TT.II-1 sampai dengan TT.II-14, dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat bertanda TT.III-1 sampai dengan TT.III-10, dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara kedua belah pihak yang bersengketa di muka persidangan, dan dalam hubungan yang satu dengan yang lain sedemikian rupa, maka menurut hemat Majelis Hakim terdapat hal pokok yang diperselisihkan para pihak dalam perkara ini adalah:

Apakah pelelangan terhadap 5 (lima) bidang tanah dan bangunan di atasnya sesuai dengan

No .	Nomor SHM	Kepemilikan SHM
01.	00277	ROSDA HATRINA
	00574	ROSDA HATRINA

Halaman 68 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02.	01622 01750	ROSDA HATRINA
03.	00941	ROSDA HATRINA
04.	05772	ROSDA HATRINA
05.	00551	ROSDA HATRINA

yang merupakan jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat, dilaksanakan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III sebagai penilai obyek kredit untuk dilelang yang ditunjuk oleh Tergugat sesuaikan atau tidak dengan mekanisme hukum yang berlaku ?

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan hukum tersebut berikut ini:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1365 KUHPerdata adalah :*“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*;

Menimbang, bahwa dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu adanya unsur perbuatan melawan hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (*Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan*

Halaman 69 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121);

Menimbang, bahwa selain itu perlulah diperhatikan, bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, masih diperlukan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi yaitu:

- Bahwa dengan pelanggaran tersebut kepentingan Penggugat terancam;
- Bahwa kepentingan Penggugat dilindungi oleh peraturan yang dilanggar;
- Bahwa tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum melanggar hak subyektif orang lain haruslah diartikan, manakala perbuatan tersebut telah melanggar hak subyektif seseorang, yaitu suatu kewenangan khusus seseorang yang diakui hukum, yang diberikan kepadanya demi kepentingannya termasuk hak-hak kebendaan, in casu Penggugat dalam perkara aquo sebagaimana penjelasan Majelis Hakim pada pertimbangan sebelumnya adalah pihak yang mempunyai hak terhadap objek perkara aquo berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui tentang adanya Perjanjian Kredit yang merupakan titik awal dari terjadinya Pelelangan atas objek perkara yang menjadi jaminan kredit tersebut dapat diketahui dari bukti T-1.1 berupa Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 53 tanggal 26 Februari 2018 di Notaris Lanny Resminariany Suhaemalfasa, SH., M.Kn, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-1.1, bukti T-1.2 berupa Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 37 tanggal 22 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Lanny Resminariany Suhaemalfasa, SH., M.Kn, bukti T-1.3 berupa Addendum Perjanjian kredit Nomor : 46 0075-46/LRS/03/2020 pada tanggal 20-03- 2020, dan bukti T-1.4 berupa Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit No.112/05/2020 tanggal 27 Mei 2020, bahwa Perjanjian Kredit tersebut dilanjutkan dengan Sertipikat Hak Tanggungan atas objek jaminan berupa sebagaimana bukti T-3.1 berupa Sertifikat Hak Tanggungan No.1294/2018 dan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.680/2018, bukti T-3.2 berupa Sertifikat Hak Tanggungan No. 1700/2018 dan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.794/2018, bukti T-3.3 berupa Sertifikat Hak Tanggungan No. 1307/2018 dan Salinan Akta

Halaman 70 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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

Pemberian Hak Tanggungan No.506/2018, bukti T-3.4 berupa Sertifikat Hak Tanggungan No. 1797/2019 dan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1324/2019, dan bukti T-3.5 berupa Sertifikat Hak Tanggungan No. 1745/2018 dan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.795/2018;

Menimbang, bahwa atas pemberian fasilitas kredit dimaksud telah terjadi tunggakan kredit sehingga Tergugat telah memberi Surat Peringatan kepada Penggugat, dari Peringatan I, Peringatan II Peringatan III serta Pemberitahuan Default/Wanprestasi, sebagaimana bukti T-5.1 berupa Surat Peringatan I No. B.3077 /ADK/KC/06/2022, Tanggal 28 Juni 2022, bukti T-5.2 berupa Surat Peringatan II No. B.3534 /ADK/KC/07/2022, Tanggal 19 Juli 2022, bukti T-5.3 berupa Surat Peringatan III No. B.4379 /ADK/KC/08/2022, dan bukti T-5.4 berupa Surat Pemberitahuan Defaut/Wanprestasi No. B.6379/ADK/KC/12/2022, Tanggal 27 Desember 2022 ;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat telah memberikan teguran kepada Penggugat agar memenuhi kewajibannya melunasi kredit sesuai Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani, namun kewajiban tersebut tidak dilaksanakan oleh Penggugat, hingga akhirnya Tergugat mengajukan permohonan agar jaminan hutang Penggugat sesuai Perjanjian Kredit dimaksud dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan melalui Turut Tergugat I sesuai isi dari Sertipikat Hak Tanggungan yang telah ditandatangani oleh pihak - pihak;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III menilai keseluruhan aset Penggugat pada tanggal 27 September 2022, No.File:00137/2.0160-04/PI/07/1/IX/2022. Perihal ; Laporan Hasil Penilaian Properti, dengan Nilai Rp 12.396.300.000,00 (dua belas milyar tiga ratus Sembilan puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah) sebagaimana bukti P. 14, yang ternyata sama dengan bukti TT-III.7 serta bukti T-6.1, T-6.2, T-6.3, T-6.4 dan T-6.5;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat III melakukan inspeksi penilaian asset Pada hari Selasa, tanggal 24 Juli 2023, Dan Pada Tanggal 26 Juli 2023, No. File: 00311/2.0100-03/PI/07/0175/1/VII/2023. Perihal; Laporan Penilaian Aset Keseluruhan, Dengan total keseluruhan yang menjadi objek jaminan adalah Rp 16.725.060.000,00 (enam belas milyar tujuh ratus dua puluh lima juta enam puluh ribu rupiah sebagaimana Bukti P. 13;

Halaman 71 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari penilaian Turut Tergugat III pada tanggal 27 September 2022 dan tanggal 24 Juli 2023 terdapat Selisih dari penilaian KJPP Fuadah Rudi dan Rekan dengan Turut Tergugat III adalah Rp4.328.760.000,00 (empat milyar tiga ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat III, Sebagai Profesional karena perbuatannya telah melakukan perbuatan Melawan hukum dan membuat kerugian kepada Penggugat yang merupakan Ahli Waris dari Almarhumah ROSDA HATRINA Atas penilaian Nilai Pasar Sebesar Rp 4.328.760.000,00 (empat milyar tiga ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah) karena terkait Perbedaan Appraisal nilai pasar tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat III telah membantah dengan mendalilkan bahwa Adanya perbedaan tanggal penilaian, memungkinkan perubahan yang terjadi terhadap kondisi pasar, maka laporan penilaian hanya dapat merepresentasikan tentang opini Nilai Pasar pada saat tanggal penilaian dimana penilaian selama covid 19 ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu (tingginya tingkat ketidakpastian) sebagai akibat dari adanya Pandemi wabah Covid-19 sehingga pengguna laporan penilaian diminta untuk berhati-hati dalam menentukan relevansi atara hasil penilaian dengan kebutuhannya (terkait penggunaan hasil penilaian), khususnya berkenaan dengan perbedaan antara tanggal penilaian dan waktu penggunaan hasil penilaian dalam pengambilan keputusan bisnis dan ekonomi/keuangan, halmana sesuai pengaturan dalam Kepres No. 17 Tahun 2023 tentang Penetapan Berakhirnya Status Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) di Indonesia pada tanggal 21 Juni 2023 (vide Bukti TTIII.4);

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat mendalilkan hal tersebut, namun Penggugat tidak ada mengajukan bukti atas dalilnya tentang kerugian yang dialami Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat sebelum melaksanakan eksekusi lelang agunan telah melakukan penilaian ulang /taksasi jaminan ulang secara internal berdasarkan aturan PMK Nomor 122 Tahun 2023 Pasal 60 ayat

Halaman 72 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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

(1) Pasal 56 dan Pasal 57, sebagaimana bukti T-7. 4 berupa Hasil Taksasi Agunan tanggal 07 Februari 2024 dari Tim Taksasi Internal BRI Kantor Cabang Purwakarta atas asset SHM No.941/Kembangkuning atas nama Rosda Hatrina, dan bukti T-7.5 berupa Hasil Taksasi Agunan tanggal 07 Februari 2024 dari Tim Taksasi Internal BRI Kantor Cabang Purwakarta atas asset SHM No.1622/Ciseureuh atas nama Rosda Hatrina dan SHM No.1750/Ciseureuh atas nama Rosda Hatrina, untuk selanjutnya Turut Tergugat I telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan bunyi Risalah Lelang sebagaimana bukti T-8.1 berupa Salinan Risalah Lelang No.309/33/2023 tanggal 13 Juni 2023, bukti T-8.2 berupa Salinan Risalah Lelang No.418/33/2023 tanggal 31 Juli 2023, bukti T-8.3 berupa Salinan Risalah Lelang No.210/0804/2024-01 tanggal 28 Maret 2024, bukti T-8.4 berupa Salinan Risalah Lelang No.267/0804/2024-01 tanggal 06 Mei 2024, dimana dalam pelaksanaan 4 (empat) kali lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dengan hasil TAP (tidak ada peminat) sehingga tidak ada peralihan kepemilikan atas objek perkara;

Menimbang, bahwa sebelum dilaksanakannya lelang atas jaminan hutang seperti tersebut di atas, Tergugat, Turut Tergugat I serta Turut Tergugat III telah menempuh prosedur yang sesuai aturan hukum berupa peringatan-peringatan tertulis dan pemberitahuan kepada Penggugat tentang penyelesaian kewajiban pembayaran kreditnya, hingga akhirnya melaksanakan bunyi Sertipikat Hak Tanggungan, yang isinya turut disetujui oleh Penggugat hal mana telah diakui Penggugat di dalam dalil gugatan, dan dapat diketahui bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah menempuh prosedur sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan pelaksanaan lelang dimaksud juga telah memenuhi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut di atas, meskipun Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat III, Sebagai Profesional karena perbuatannya telah melakukan perbuatan Melawan hukum dan membuat kerugian kepada Penggugat yang merupakan Ahli Waris dari Almarhumah Rosda Hatrina Atas penilaian Nilai Pasar Sebesar Rp 4.328.760.000,00 (empat milyar tiga ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus

Halaman 73 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

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

enam puluh ribu rupiah) karena terkait Perbedaan Apprasial nilai pasar namun hal tersebut tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat di persidangan, sedangkan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III dapat membuktikan bahwa pelaksanaan Penjualan Umum/Lelang atas jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku karena sebelum dilaksanakan sudah diumumkan terlebih dahulu lewat media massa agar siapa yang berminat atas objek jaminan dapat mendaftar sebagai pembeli, dan limit harga juga sudah ditentukan, sebagaimana bukti-bukti yang diajukannya di persidangan seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka jelaslah Penggugat tidak dapat membuktikan gugatannya, sedangkan sebaliknya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya karena pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak terbukti maka gugatan haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, dan karena itu pula Penggugat berada dipihak yang kalah sehingga segala ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada Penggugat ;

Memperhatikan, ketentuan hukum yang berlaku khususnya Pasal-pasal dalam HIR, KUHPdata, dan segala peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam pokok perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp312.000,00 (tiga ratus dua belas ribu rupiah);

Halaman 74 dari 75 Putusan Perdata Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pwk

Disclaimer

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



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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwakarta, pada hari Senin, tanggal 9 September 2024, oleh kami, Iin Fajrul Huda, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yudhi Kusuma Anugroho P., S.H., M.H. dan Yusdwi Yanti, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 10 September 2024, dengan dihadiri oleh Iwan Ruswandi, S.H sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

ttd

Yudhi Kusuma Anugroho P., S.H.,M.H.

Iin Fajrul Huda, S.H., M.H.

ttd

Yusdwi Yanti, S.H

Panitera Pengganti,
ttd

Iwan Ruswandi, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. Biaya ATK	: Rp	75.000,00
3. Biaya Panggilan.....	: Rp	137.000,00
4. PNBP	: Rp	50.000,00
5. Materai	: Rp	10.000,00
6. Redaksi	: Rp	10.000,00
Jumlah	: Rp	312.000,00
(tiga ratus dua belas ribu rupiah)		