



**PUTUSAN**  
**Nomor 12/Pdt.G/2021/PN. Tsm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**MACHFUDZY GOFUR**, NIK.: 317505 140779 0021, tempat lahir di Jakarta pada tanggal 14 Juli 1979, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Perum BKR Regency Blok H.8 RT.002 RW.019 Kelurahan Kahuripan Kecamatan Tawang Kota Tasikmalaya, Kel. Kahuripan, Kel. Cikalang, Kel. Empangsari, Ke, Tawang, Kota Tasikmalaya, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. H. ASEP HERI KUSMAYADI, SH., 2. MOHAMAD AGIS PERMANA WIJAYA, SH., Advokat dan Penasihat Hukum pada "KANTOR ADVOKAT A. HERI KUSMAYADI & REKAN", beralamat kantor di Jl. Cikunten Indah No. 75, RT. 004, RW. 010, Kel. Kahuripan, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, No. : 014/AHK-R/MG/GRL/III/2021, tertanggal 4 Maret 2021 untuk selanjutnya akan disebut sebagai **PENGUGAT** ;

**L A W A N**

1. **PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk. Cabang Tasikmalaya**, bertempat tinggal di Jl. KH. Z. Mustofa Nomor 289 Kota Tasikmalaya, Kel. Tugurajaya, Kel. Tuguraja, Kel. Nagrawangi, Cihideung, Kota Tasikmalaya, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Maret 2021 kepada : 1. ARGO WIBOWO, SH., 2. DIAN YUSTISIA I., SH., 3. DICKY DENIAWAN, SH., 4. DWI KARSUSANTO, SH., 5. EKA DICKY MIHARDJA, 6. MELVA YOANA P., 7. YENNY, 8. PIA SOPIA, dan 9. INDRA SATRYA PERMANA untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;
2. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya**, bertempat tinggal di Jl. Ir. H. Juanda No. 19, Kota Tasikmalaya, Kel. Bantarsari, Kel. Bungursari, Kel. Cibunigeulis Bungursari, Kota Tasikmalaya, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.SKU-149/MK.6/KN.8/2021 tertanggal 19 Maret 2021 kepada : 1. LAESINTJE WILAR, 2. HERU WIDIYANTO, 3. ROCHIS NUR NUSROH, 4.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUHARYADI, dan 5. HADI WIJAYA untuk selanjutnya disebut sebagai  
**TERGUGAT II** ;

3. **H. MOCHAMAD DILAR**, bertempat tinggal di Jl. Burujul II No. 68 RT.04 RW.03 Kelurahan Nagarasari Kecamatan Cipedes Kota Tasikmalaya, Kel. Panglayungan, Kel. Nagarasari Dan Kel. Sukama, Cipedes, Kota Tasikmalaya, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada 1. YAMAN SURYAMAN, SH., MH., 2. DAMAS AFRIANUR, SH., Advokat / Penasehat Hukum dari Kantor Hukum YAMAN SURYAMAN, SH., MH., Jl. RE. Martadinata No.87/89, Kota Tasikmalaya, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT** ;

**PENGADILAN NEGERI** tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada tanggal 8 Maret 2021 dalam Register Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGUGAT merupakan Debitur TERGUGAT I;
2. Bahwa PENGUGAT pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, SHM No. 04517, yang terletak di Jl. Cilembang RT.04 RW.08 Kelurahan Linggajaya Kecamatan Mangkubumi Kota Tasikmalaya;
3. Bahwa untuk memudahkan penyebutan terhadap sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, SHM No. 04517, yang terletak di Jl. Cilembang RT.04 RW.08 Kelurahan Linggajaya Kecamatan Mangkubumi Kota Tasikmalaya, selanjutnya disebut **Objek Sengketa** ;
4. Bahwa pada tanggal 15 September 2016, TERGUGAT I memberikan fasilitas kredit kepada PENGUGAT sebesar **Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah)** dengan jaminan Objek Sengketa;
5. Bahwa berdasarkan informasi yang diterima oleh PENGUGAT pada saat pengajuan kredit, bahwa **'taksiran harga' Objek Sengketa lebih dari Rp.2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah)**;

Halaman 2 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

### 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

6. Bahwa berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. : 18/16/PBI/2016, tentang Rasio Loan to Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. **Untuk kredit dengan jaminan berupa Hak Tanggungan pada umumnya, Nilai Hak Tanggungan minimal besarnya 125% dari nilai pinjaman**, Nilai Hak Tanggungan ini yang harusnya tercantum pada Akte Pemberian Hak Tanggungan, ( $\text{Loan to Value Ratio} = \text{Nilai Harta Jaminan Harus Lebih Besar daripada Utang}$ );
7. Bahwa berdasarkan 'Repayment Schedule Advice' yang diterbitkan oleh TERGUGAT I, **'Jangka Waktu Fasilitas Kredit selama 7 tahun'**, terhitung sejak tanggal 15 September 2016 sampai dengan tanggal 15 September 2023;
8. Bahwa pada awalnya **setoran/cicilan kredit** yang dibayar oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I tidak ada masalah /berjalan lancar;
9. Bahwa sejak usaha PENGUGAT mengalami penurunan penghasilan usaha, **maka** angsuran PENGUGAT mulai tersendat /kurang bayar;
10. Bahwa TERGUGAT I mengirim Surat Somasi III tertanggal 29 Maret 2018;
11. Bahwa PENGUGAT tetap berupaya untuk memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I, namun pada waktu yang bersamaan penghasilan usaha PENGUGAT mengalami penurunan;
12. Bahwa PENGUGAT terus berupaya untuk menyelesaikan kewajiban kepada TERGUGAT I, yaitu dengan cara menawarkan dan atau Menjual Sendiri Objek Sengketa, supaya PENGUGAT tidak mengalami kerugian terlalu besar, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4, tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyebutkan :  
*"Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak"*
13. Bahwa dengan adanya itikad baik dari PENGUGAT untuk menyelesaikan masalah aquo, seharusnya TERGUGAT I tidak melakukan Eksekusi Lelang atas Objek Sengketa atau setidaknya tidaknya menunda pelaksanaan Eksekusi Lelang atas Objek Sengketa;

Halaman 3 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa **PENGGUGAT** telah membayar ansuran lebih dari **Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah)**;
15. Bahwa pada bulan Desember 2020, PENGGUGAT menerima surat dari TERGUGAT I, Perihal '**Surat Pemberitahuan Hasil Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Aset Jaminan Debitur Machfudzy Ghofur tanggal 20 Oktober 2020**', tertanggal 08 Desember 2020;
16. Bahwa hasil pelelangan tersebut tertuang dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 580/34/2020, tertanggal 20 Oktober 2020, yang diterbitkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat KPKNL Tasikmalaya (TERGUGAT II);
17. Bahwa berdasarkan '**Surat Pemberitahuan Hasil Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Aset Jaminan Debitur Machfudzy Ghofur tanggal 20 Oktober 2020**', tertanggal 08 Desember 2020, **Nilai Limit** seharga **Rp.1.050.000.000,- dan Nilai Terjual seharga Rp. 1.050.100.000,-**;
18. Bahwa selisih antara Nilai Limit dan Nilai Terjual sebesar Rp.100.000,-;
19. Bahwa Biaya success fee pelelangan sebesar Rp. 39.693.780,- (*tiga puluh sembilan juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah*), **Surat Pemberitahuan Hasil Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Aset Jaminan Debitur Machfudzy Ghofur tanggal 20 Oktober 2020**', tertanggal 08 Desember 2020;
20. Bahwa yang bertanggungjawab atas nilai limit adalah Pihak TERGUGAT I, sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. : 93/PMK.06/2010, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, jo. Peraturan Menteri Keuangan No. : 106/PMK.06/2013, tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. : 93/PMK.06/2010, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 35, tentang Nilai Limit pada ayat 2, menyebutkan :  
*"Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab penjual"*
21. Bahwa **Harga Limit dan Harga Terjual tidak sesuai (tidak wajar)**, karena harga tersebut jauh lebih rendah dari *Nilai Plafon Kredit, Taksiran Harga Pada Saat Pengajuan Kredit, Taksiran Harga berdasarkan Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah Dan Bangunan No. : 593.1/0204/08.1004/III/2021, tertanggal 5 Maret 2021, yang diterbitkan oleh Kantor Kelurahan Linggajaya, Kecamatan Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, dan Taksiran Harga Pasaran*;

Halaman 4 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa Harga Objek Sengketa pada tanggal 5 Maret 2021, sebagai berikut :

22.1. Taksiran harga berdasarkan **Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah Dan Bangunan No. : 593.1/0204/08.1004/III/2021**, tertanggal 5 Maret 2021, yang diterbitkan oleh Kantor Kelurahan Linggajaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, dengan nilai taksiran harga sebesar Rp. 2.845.000.000,- (*dua milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah*);

22.2. Taksiran harga pasaran sebesar Rp. 3.000.000.000,- (*tiga milyar rupiah*);

23. Bahwa TERGUGAT II selaku penyelenggara lelang, ketika melaksanakan proses lelang terkesan tidak memperhatikan azas keberhati-hatian dalam melakukan /menyelenggarakan Pelayanan Public;

24. Bahwa **PENGGUGAT sangat keberatan atas Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang pelaksanaannya dilakukan oleh TERGUGAT II atas permohonan TERGUGAT I;**

25. Bahwa yang menjadi **alasan-alasan keberatan** atas Pelaksanaan Lelang Objek Sengketa sebagai berikut :

25.1. Bahwa PENGGUGAT sama sekali tidak pernah menerima surat-surat apapun mengenai pelaksanaan lelang, baik dari TERGUGAT\_I maupun dari TERGUGAT\_II, **padahal** menurut ketentuan, seharusnya PENGGUGAT diberi hak istimewa (*prioritas*), untuk dapat terlebih dahulu menyelesaikan kewajiban dan atau membeli kembali Obyek Sengketa;

25.2. Bahwa PENGGUGAT belum Dikategorikan Cidera Janji /Wanprestasi karena masa tenggang kredit masih berjalan, *sehingga* Pelelangan yang dilakukan oleh TERGUGAT\_I yang pelaksanaannya dilakukan oleh TERGUGAT\_II, dikategorikan prematur;

25.3. Bahwa PENGGUGAT tidak mendapat kesempatan untuk Menjual Sendiri Objek Sengketa, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4, tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

25.4. Bahwa pelelangan Objek Sengketa tidak melunasi hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, hal ini bertentangan dengan **Pasal 18 Jo Pasal 1, ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4, tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;**

25.5. Bahwa Nilai Limit Lelang Objek Sengketa yang tidak patut atau tidak wajar, karena sebagai berikut :

Halaman 5 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### 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

25.5.1. Bahwa Nilai Limit Lelang Lebih Rendah Dari Nilai Likuidasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. : 27/PMK.06/2016, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan :

***"nilai limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai, dimana nilai limit lelang serendah-rendahnya harus sesuai dengan nilai likuidasi"*** ;

25.5.2. Bahwa Nilai Limit Lelang Terlalu Rendah dari Nilai Akta Pemberian Hak Tanggungan;

25.5.3. Bahwa Nilai Limit Lelang terlalu rendah (tidak wajar), sebagaimana tertuang dalam Penilaian Aset atas Objek Sengketa ketika melakukan akad kredit;

25.5.4. Bahwa Nilai Limit Lelang terlalu rendah (tidak patut dan tidak wajar), sebagaimana tertuang dalam **Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah Dan Bangunan No. : 593.1/0204/08.1004/III/2021**, tertanggal 5 Maret 2021, yang diterbitkan oleh Kantor Kelurahan Linggajaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, dengan nilai taksiran harga sebagai berikut :

Harga tanah	Rp. 1.600.000.000,-
<u>Harga bangunan</u>	<u>Rp. 1.245.000.000,-</u>
Jumlah	Rp. 2.845.000.000,-

25.5.5. Bahwa Nilai Limit Lelang terlalu rendah (tidak patut dan tidak wajar) dari Harga Pasaran Objek Sengketa seharga **Rp. 3.000.000.000,-** *tiga milyar rupiah*), karena lazimnya Harga Tanah akan naik dari waktu-kewaktu;

26. Bahwa pelelangan Objek sengketa yang dilakukan oleh TERGUGAT I yang pelaksanaannya dilaksanakan oleh TERGUGAT II **mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT, sebesar Rp. 1.834.593.780,-** *(satu milyar delapan ratus tiga puluh empat juta lima ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah)* dengan rincian sebagai berikut :

a. Kerugian dari Harga Jual /Lelang Objek Sengketa sebesar Rp.1.794.900.000,- *(satu milyar tujuh ratus Sembilan puluh empat juta Sembilan ratus ribu rupiah)*, [vide : Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah Dan Bangunan No. : 593.1/0204/08.1004/III/2021, tertanggal 5 Maret 2021, yang diterbitkan oleh Kantor Kelurahan Linggajaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya]



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Kerugian Biaya success fee Lelang, sebesar Rp. 39.693.780,- (*tiga puluh Sembilan juta enam ratus Sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah*); [vide : Surat Pemberitahuan Hasil Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Aset Jaminan Debitur Machfudzy Ghofur tanggal 20 Oktober 2020' , tertanggal 08 Desember 2020]
27. Bahwa sekilas pelaksanaan pelelangan aquo terkesan telah memenuhi syarat dan ketentuan, **akan tetapi** jika disimak secara gamlang (*incoreto*) pelaksanaan pelelangan aquo dilakukan dengan cara melawan hukum yang mengakibatkan hilangnya 'Hak Kebendaan' PENGUGAT;
28. Bahwa pelaksanaan pelelangan aquo terkesan adanya perbuatan Menyalahgunakan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) untuk mendapatkan keuntungan dari kesulitan atau gagal bayar dari PENGUGAT tanpa mempertimbangkan rasa keadilan serta terkesan memiskinkan PENGUGAT, **karena** logikanya ketika akad kredit nilai agunan jauh lebih besar dari plafon kredit, **tetapi** ketika dilakukan pelelangan, nilai agunan jauh lebih kecil dari plafon kredit, **padahal** lazimnya Harga Tanah akan naik dari waktu-kewaktu;
29. Bahwa dengan dilakukannya pelelangan ketika jangka waktu kredit masih berjalan, hal ini tidak sesuai dengan tujuan Perbankan Indonesia, sebagaimana tertuang dalam Bab II Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang berbunyi :
- "tujuan Perbankan Indonesia menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak";*
30. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka perbuatan TERGUGAT II dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, **karena** terkesan tidak memperhatikan azas keberhati-hatian dalam melakukan /menyelenggarakan Pelayanan Public;
31. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka perbuatan TERGUGAT I dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH-Perdata;
32. Bahwa Perbuatan TERGUGAT I telah memenuhi kaidah tentang merlakukan perbuatan melawan hukum, hal ini dibuktikan sebagai berikut :
- 32.1. Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatig daad*)

Halaman 7 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa TERGUGAT I telah melanggar hak subjektif orang lain mengenai kebendaan;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. : 112/K/Pdt/1997, tanggal 20 April 1999, yang pada pokoknya menyebutkan *"bahwa pelelangan dapat dibatalkan atas alasan harga lelang jauh lebih rendah dari nilai objek jaminannya;*
- Bahwa Penjualan Objek Sengketa **tidak melunasi Utang** PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, **padahal** berdasarkan Pasal 18 **Jo** Pasal 1, ayat (1), Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, berbunyi :  
*"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5, tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain" ;*
- Bahwa PENGGUGAT tidak dapat kesempatan untuk melakukan penjualan OBJEK SENGKETA dibawah tangan, **padahal** PENGGUGAT adalah selaku Pihak Penjamin, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4, tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

## 32.2. Perbuatan Dilakukan Dengan Kesalahan

Bahwa perbuatan TERGUGAT I yang pelaksanaannya dilakukan oleh TERGUGAT II, merupakan **perbuatan yang disengaja** karena:

- Pelelangan atas objek sengketa telah direncanakan ;
- Mengetahui peraturan perundang-undangan mengenai tata cara pelelangan ;
- Mengetahui dan menyadari akibat dari perbuatannya ;

## 32.3. Hubungan sebab akibat antara Perbuatan Dan Kerugian

Bahwa dengan dilakukannya pelelangan Objek Sengketa dengan Nilai Limit yang tidak patut atau tidak wajar, menimbulkan/mengakibatkan





kerugian bagi PENGUGAT sebesar Rp. 1.834.593.780,- (*satu milyar delapan ratus tiga puluh empat juta lima ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah*) dengan rincian sebagai berikut :

- a. Kerugian dari Harga Jual /Lelang Objek Sengketa sebesar Rp.1.794.900.000,- (*satu milyar tujuh ratus Sembilan puluh empat juta Sembilan ratus ribu rupiah*);
- b. Kerugian Biaya success fee Lelang, sebesar Rp. 39.693.780,- (*tiga puluh Sembilan juta enam ratus Sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah*);

32.4. **Menimbulkan Kerugian**

Bahwa dengan dilakukannya pelelangan Objek Sengketa dengan Nilai Limit yang tidak patut atau tidak wajar, menimbulkan/mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT sebesar Rp. 1.834.593.780,- (*satu milyar delapan ratus tiga puluh empat juta lima ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah*) dengan rincian sebagai berikut :

- a. Kerugian dari Harga Jual /Lelang Objek Sengketa sebesar Rp.1.794.900.000,- (*satu milyar tujuh ratus Sembilan puluh empat juta Sembilan ratus ribu rupiah*);
- b. Kerugian Biaya success fee Lelang, sebesar Rp. 39.693.780,- (*tiga puluh Sembilan juta enam ratus Sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah*);

33. Bahwa **cukup beralasan bagi PENGUGAT, untuk menuntut pembatalan Lelang** Eksekusi Hak Tanggungan, terhadap Obyek Sengketa, yang telah dilaksanakan pada tanggal 20 Oktober 2020, dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 580/34/2020, tertanggal 20 Oktober 2020, **karena** pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut di atas, adalah pelaksanaan lelang yang tidak memenuhi prosedur lelang yang benar, tidak transparan, dan penetapan harga jual (nilai limit) yang tidak sesuai (tidak wajar), maka pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang demikian, melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku, **sehingga lelang atas Objek Sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 20 Oktober 2020 dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 580/34/2020, tertanggal 20 Oktober 2020, adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum**, sebagaimana tertuang dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RI No. : 112/K/Pdt/1997, tanggal 20 April 1999, yang pada pokoknya menyebutkan :

*"bahwa pelelangan dapat dibatalkan atas alasan harga lelang jauh lebih rendah dari nilai objek jaminannya" ;*

34. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH-Perdata, **PENGGUGAT selaku pihak yang dirugikan berhak menuntut kerugian;**
35. Bahwa **TERGUGAT I selaku pihak yang bertanggung jawab terhadap penetapan Nilai Limit;**
36. Bahwa TERGUGAT I selaku pihak yang bertanggung jawab terhadap penetapan Nilai Limit, telah merugikan PENGGUGAT, **maka TERGUGAT I diwajibkan membayar kerugian kepada PENGGUGAT sebesar Rp.1.834.593.780,- (satu milyar delapan ratus tiga puluh empat juta lima ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah),** yang pembayarannya dilakukan dengan cara **tunai, seketika dan sekaligus** dengan rincian sebagai berikut :
  - a. Kerugian dari Harga Jual /Lelang Objek Sengketa sebesar Rp.1.794.900.000,- *(satu milyar tujuh ratus Sembilan puluh empat juta Sembilan ratus ribu rupiah);*
  - b. Kerugian Biaya success fee Lelang, sebesar Rp. 39.693.780,- *(tiga puluh Sembilan juta enam ratus Sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah);*
37. Bahwa **PENGGUGAT menuntut Pembayaran Denda kepada TERGUGAT I sebesar Rp.917.300.000,- (sembilan ratus juta tiga ratus ribu rupiah),** yang pembayarannya dilakukan dengan cara tunai, seketika dan sekaligus;
38. Bahwa **Jumlah Keseluruhan Ganti Kerugian yang harus dibayar oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT sebesar Rp.2.751.893.780,- (dua milyar tujuh ratus lima puluh satu juta delapan ratus Sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah),** yang pembayarannya dilakukan dengan cara tunai, seketika dan sekaligus, dengan rincian sebagai berikut :
  - a. Kerugian dari Harga Jual /Lelang Objek Sengketa sebesar Rp.1.794.900.000,-;
  - b. Kerugian Biaya success fee Lelang, sebesar Rp. 39.693.780,-;
  - c. Denda sebesar Rp.917.300.000,-

Halaman 10 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan PENGUGAT kepada TERGUGAT I dan untuk menghindari Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini sia-sia atau illusoir, maka PENGUGAT memohon kepada Yth. MAJELIS HAKIM yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, **berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap asset /harta TERGUGAT I** berupa :

*'sebidang tanah berikut bangunan Kantor PT. BANK TABUNGAN Pensiunan Nasional TBK. Cabang Tasikmalaya, yang terletak di Jl. KH. Z. Mustofa Nomor 289 Kota Tasikmalaya'*

40. Bahwa, untuk menjamin terpenuhinya tuntutan PENGUGAT dan untuk menghindari gugatan ini sia-sia atau illusoir, supaya Objek Sengketa tidak dipindah tangankan *dan\_atau* adanya peralihan penguasaan, **maka** dengan ini PENGUGAT memohon kepada Yth. MAJELIS HAKIM yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, **berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap Objek Sengketa** berupa :

*'sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, SHM No. 04517, yang terletak di Jl. Cilembang RT.04 RW.08 Kelurahan Linggajaya Kecamatan Mangkubumi Kota Tasikmalaya'*

41. Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum aquo, diajukan oleh PENGUGAT dengan itikad baik dan berdasar hukum serta didukung oleh alat bukti yang sempurna, mengikat dan menentukan, karenanya sesuai dengan Pasal 180 HIR, sehingga layak untuk diterima dan dikabulkan;

Bahwa bertitik tolak dari seluruh uraian Duduk Perkara tersebut di atas, dengan ini PENGUGAT memohon kepada Yth. KETUA Pengadilan Negeri Tasikmalaya Klas 1A, melalui Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili perkara aquo, berkenan untuk menjatuhkan putusan, sebagai berikut :

## **DALAM POKOK PERKARA :**

### **PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tidak Patut dan Tidak Wajar, Nilai Limit Lelang atas Objek Sengketa;
3. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan pelelangan terhadap Objek Sengketa dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 580/34/2020, tertanggal 20 Oktober 2020, dilakukan dengan cara melawan hukum;
5. Menyatakan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 580/34/2020, tertanggal 20 Oktober 2020, yang diterbitkan oleh TERGUGAT II, tidak sah dan batal demi hukum;
6. Membatal Kutipan Risalah Lelang Nomor : 580/34/2020, tertanggal 20 Oktober 2020, yang diterbitkan oleh TERGUGAT II;
7. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT, telah menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT;
8. Menyatakan TERGUGAT I selaku pihak yang bertanggung jawab atas Penetapan Nilai Limit;
9. Menyatakan PENGUGAT telah Mengalami Kerugian sebesar **Rp.1.834.593.780,-** (*satu milyar delapan ratus tiga puluh empat juta lima ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah*), dengan rincian sebagai berikut :
  - a. Kerugian dari Harga Jual /Lelang Objek Sengketa sebesar Rp.1.794.900.000,- (*satu milyar tujuh ratus Sembilan puluh empat juta Sembilan ratus ribu rupiah*);
  - b. Kerugian Biaya success fee Lelang, sebesar Rp. 39.693.780,- (*tiga puluh Sembilan juta enam ratus Sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah*);
2. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar Ganti Kerugian kepada PENGUGAT sebesar **Rp.1.834.593.780,-** (*satu milyar delapan ratus tiga puluh empat juta lima ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah*), yang pembayaran dilakukan dengan cara **tunai, seketika dan sekaligus** dengan rincian sebagai berikut :
  - a. Kerugian dari Harga Jual /Lelang Objek Sengketa sebesar Rp.1.794.900.000,- (*satu milyar tujuh ratus Sembilan puluh empat juta Sembilan ratus ribu rupiah*);
  - b. Kerugian Biaya success fee Lelang, sebesar Rp. 39.693.780,- (*tiga puluh Sembilan juta enam ratus Sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah*);
3. Menyatakan PENGUGAT berhak menuntut Pembayaran Denda kepada TERGUGAT I sebesar Rp.917.300.000,- (*sembilan ratus juta tiga ratus ribu rupiah*);

Halaman 12 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### 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

4. Menghukum TERGUGAT I untuk menyerahkan Pembayaran Denda kepada PENGUGAT sebesar Rp.917.300.000,- (*sembilan ratus juta tiga ratus ribu rupiah*), yang pembayarannya dilakukan dengan cara **tunai, seketika dan sekaligus** ;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*), terhadap Asset /Harta TERGUGAT I berupa :  
*Tanah berikut bangunan Kantor PT. BANK TABUNGAN PENSIUNAN NASIONAL TBK. CABANG TASIKMALAYA, yang terletak di Jl. KH. Z. Mustofa Nomor 289 Kota Tasikmalaya*
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*), terhadap Objek Sengketa berupa :  
*'sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, SHM No. 04517, yang terletak di Jl. Cilembang RT.04 RW.08 Kelurahan Linggajaya Kecamatan Mangkubumi Kota Tasikmalaya'*
7. Memerintahkan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT dan atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya, untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap Obyek Sengketa, sampai dengan perkara aquo berkekuatan hukum tetap ;
8. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk taat dan patuh pada isi putusan ini;
9. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo ;

## SUBSIDAIR :

Apabila Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan yaitu pada hari Rabu, tanggal 24 Maret 2021, Para Pihak Penggugat, Tergugat-Tergugat, dan Turut Tergugat hadir dipersidangan diwakili kuasa hukumnya masing-masing sehingga persidangan dilanjutkan dengan acara mediasi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mengajak kepada kedua belah pihak untuk menempuh upaya damai melalui cara Mediasi sesuai Perma Mediasi No. 1 tahun 2016 dengan menunjuk mediator sdr. ABDUL GAFUR BUNGIN, SH., berdasarkan surat Penetapan Nomor 15/Pen.Pdt.G/2021/PN. Tsm., untuk kemudian sidang ditunda ;

Menimbang, bahwa upaya perdamaian melalui prosedur Mediasi kedua belah pihak berdasarkan Surat Laporan Mediasi tanggal 14 April 2021 untuk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara perdata Nomor 15/Pen.Pdt.G/2021/PN. Tsm., ternyata *tidak berhasil* mencapai kesepakatan, maka sidang kemudian dilanjutkan kembali sesuai acara yang berlaku ;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah dibacakan Surat Gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat beserta surat-surat lainnya sebagai berikut :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor 15/Pen.Pdt.G/2021/PN. Tsm., tanggal 09 Maret 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini ;
2. Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor 15/Pen.Pdt.G/2021/PN. Tsm., tanggal 09 Maret 2021 tentang Penetapan hari sidang serta perintah pemanggilan kepada para pihak yang berperkara ;
3. Surat Gugatan Penggugat tersebut tertanggal 08 Maret 2021 ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari PENGUGAT tersebut, maka TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT dipersidangan telah mengajukan Jawaban tertulis yang isinya sebagai berikut :

## JAWABAN

### TERGUGAT I :

#### DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI :

A. PENGUGAT TELAH SALAH DALAM MENGAJUKAN GUGATAN DI PENGADILAN NEGERI YANG TIDAK MEMILIKI KEWENANGAN MENGADILI BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT *jo* SYARAT DAN KETENTUAN UMUM PERJANJIAN KREDIT *jo* PASAL 1338 KITAB UNDANG – UNDANG HKUM PERDATA (KUHPer) – (RELATIVE COMPENTENTIE - Kewenangan Mengadili)

1. Bahwa, Pasal 10.2 pada Akta Perjanjian Kredit Nomor : 59 tanggal 29 Agustus 2016 *Jo*. Addendum kesatu Perjanjian Kredit tgl 6 Februari 2018 poin III *Jo* Addendum kedua Perjanjian Kredit tgl 29 Juni 2018 (Restrukturisasi) poin VI yang ditandatangani serta disepakati oleh dan antara PENGUGAT serta TERGUGAT I menyatakan sebagai berikut :  
*“Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit*



2. Bahwa, Pasal 14 (Ketentuan Penutup) pada Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit ("SKUPK") menyatakan sebagai berikut ;

*"Kecuali ditetapkan lain dalam Perjanjian Kredit, maka kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan....."*

3. Bahwa, atas SKUPK tersebut telah disepakati dan ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I, sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi PENGUGAT dan TERGUGAT I serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit Awal maupun Perjanjian Kredit Perubahan;

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, memberikan kaidah hukum bahwa  demi hukum PENGUGAT telah salah dalam mengajukan GUGATAN di Pengadilan Negeri Tasikmalaya sebagai Pengadilan Negeri yang tidak memiliki kewenangan mengadili perkara a quo, hal ini diperkuat dengan dasar hukum Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang menyatakan sebagai berikut :

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

4. Bahwa, dalam Buku II tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Khusus, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI pada halaman 50 – 51 mengenai Wewenang Relatif menyatakan sebagai berikut :

*"Sesuai ketentuan Pasal 118 HIR/ Pasal 142 RBg, Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya, meliputi :*

*g. Jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu"*

Dengan demikian sudah seharusnya berdasarkan hukum, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya dalam perkara a quo untuk MENJATUHKAN PUTUSAN SELA TERLEBIH DAHULU dan menyatakan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Tidak berwenang Memeriksa Perkara No. 12/Pdt.G/2021/PN.TSM"



5. PENGGUGAT SALAH DALAM MENGAJUKAN GUGATAN

Bahwa, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sudah terlaksana, maka berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 Jo. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 1281 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 yang memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977:

*"Gugatan terhadap lelang harus dilakukan sebelum lelang dilaksanakan."*

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 1281 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981:

*"Gugatan eksekusi yang diajukan setelah lelang dilaksanakan, tidak dapat diterima."*

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pada pokoknya TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat pada pokok perkara, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa , PENGGUGAT sebagai Subyek hukum yang cakap dan berwenang dalam bertindak serta dalam keadaan sehat dan sadar telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit dan Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian fasilitas Kredit (SKUPK), Pengikatan jaminan dalam Akta Hak Tanggungan yang sebelumnya telah dijelaskan mengenai seluruh isi perjanjian kredit , Perjanjian Kredit dan Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian fasilitas Kredit (SKUPK), Pengikatan jaminan dalam Akta Hak Tanggungan dan dipahami PENGGUGAT serta mempunyai kekuatan hukum mengikat.
3. Bahwa, PENGGUGAT telah terikat perjanjian kredit dengan TERGUGAT I sbb :

- a. Akta Perjanjian Kredit Nomor : 59 tanggal 29 Agustus 2016
- b. Addendum kesatu Perjanjian Kredit tgl 6 Februari 2018
- c. Addendum kedua Perjanjian Kredit tgl 29 Juni 2018  
(Restrukturisasi)

Restrukturisasi kredit yang diberikan kepada PENGGUGAT adalah wujud dari kepedulian TERGUGAT I untuk memberikan keringanan kepada PENGGUGAT dengan memberikan grace periode selama 12 bulan dimana PENGGUGAT tidak perlu untuk mengangsur pembayaran pokok selama 12



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulan, namun hanya membayar bunga saja, akan tetapi walaupun PENGUGAT sudah diberikan keringanan dengan kebijakan grace Periode atas pembayaran pokok tetapi tetap tidak mampu membayar angsuran bunganya.

Keadaan tidak mampu untuk melakukan kewajiban kepada TERGUGAT I tersebut diatas, sudah terjadi sejak tahun 2017 bulan Oktober sehingga TERGUGAT I harus mengirimkan surat pemberitahuan kepada PENGUGAT namun hingga bulan November PENGUGAT tetap tidak mengindahkan surat Tergugat I sehingga TERGUGAT I di bulan November mengirim surat kembali kepada PENGUGAT berturut turut hingga 3 kali yaitu :

- Surat Peringatan ke-1 No. 0566/BTPN-SME/008/XI/2017 pada tanggal 06 November 2017,
- Surat Peringatan ke-2 No. 0566/BTPN-SME/009/XI/2017 tanggal 13 November 2017, dan
- Surat Panggilan No. 0566/BTPN-ISME/020/XI/2017 tanggal 15 November 2017,

Pada bulan Februari 2018, kembali PENGUGAT tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I hingga bulan Maret 2018 , sehingga TERGUGAT I kembali mengirimkan surat berturut turut sbb :

- Surat Peringatan I No. 0566/BTPN-SME/002/III/2018 tanggal 15 Maret 2018,
- Surat Peringatan II No. 0566/BTPN-SME/003/III/2018 tanggal 22 Maret 2018,
- Surat Peringatan III tanggal 0566/BTPN-SME/004/III/2018 tanggal 29 Maret 2018,.

Terakhir TERGUGAT I mengirimkan Surat Pemberitahuan Pembayaran Kewajiban No. 0566/BTPN-ISME/006/V/2018 tanggal 9 Mei 2018 ;

2. Tanggal 4 Juni 2018 PENGUGAT mengajukan permohonan penundaan pembayaran pokok pinjaman (Grace Periode) kepada TERGUGAT I, yang kemudian disetujui TERGUGAT I dengan mendandatangani Addendum kedua Perjanjian Kredit tgl 29 Juni 2018 (Restrukturisasi), namun walaupun telah diberikan keringanan melalui restrukturisasi kredit dengan Grace period PENGUGAT tetap tidak mampu memenuhi kewajibannya walau hanya membayar bunganya saja sehingga TERGUGAT I mengirimkan surat peringatan 1 sampai 3



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Selama proses pemberitahuan dan penagihan tunggakan tersebut PENGUGAT bersikap kurang kooperatif dan sulit ditemui sehingga TERGUGAT I memutuskan untuk melaksanakan haknya untuk memperoleh pengembalian atas pinjaman yang sudah dinikmati oleh PENGUGAT dengan mengeksekusi jaminan melalui proses Lelang, setelah diberitahukannya akan dilaksanakan pelelangan atas Objek jaminan barulah pihak PENGUGAT melalui kuasa hukumnya atas nama Bapak Joyo menemui TERGUGAT I
4. Bahwa, TERGUGAT I pernah memberikan penawaran kepada PENGUGAT melalui kuasanya ( Bapak Joyo) dengan diberikan potongan atas hutang pokok dan menghapus kan bunga serta denda, namun PENGUGAT tidak mampu dan tidak memanfaatkan tawaran dari TERGUGAT I tersebut.  
BAHWA PROSES PELAKSANAAN LELANG TELAH SESUAI DENGAN PERATURAN YANG BERLAKU SEHINGGA TELAH SAH DAN MEMILIKI KEKUATAN HUKUM
5. Bahwa, sejak 2018 ketika Surat Peringatan ke 3 diterima PENGUGAT hingga lelang terlaksana atau sekitar 2 tahun adalah waktu yang cukup untuk memberi kesempatan kepada PENGUGAT untuk dapat memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I bahkan sempat diberikan tawaran keringanan melalui Kuasa hukum PENGUGAT (Bapak Joyo) dengan menghapus bunga dan denda dan memberikan potongan atas hutang pokok namun PENGUGAT tidak dapat memanfaatkan tawaran tersebut.
6. Bahwa, setiap lelang yang akan dilaksanakan selalu diberitahukan kepada PENGUGAT dan salah satu bukti setelah pemberitahuan lelang pertama diberitahukan kepada PENGUGAT, maka Kuasa Hukum PENGUGAT menemui TERGUGAT I, dan disamping pemberitahuan ke PENGUGAT tersebut tentu saja diumumkan baik selebaran maupun koran /surat kabar sehingga tidak benar yang didalilkan poin 25.1 bahwa PENGUGAT tidak pernah menerima surat apapun dalam pelaksanaan lelang.
7. Bahwa, tidak benar dalil PENGUGAT poin 25.2 yang menyatakan PENGUGAT belum wanprestasi dan menyatakan pelelangan premature karena jelas PENGUGAT sudah wanprestasi yang dibuktikan dengan Surat Peringatan 1 sampai 3 dan sesuai Pasal 8 Syarat dan Ketentuan umum Pemberian Kredit ( SKUPK) Pasal 8 Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK) yang telah disepakati antara

Halaman 18 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### 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

PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sehingga TERGUGAT I berhak mengakhiri perjanjian dan menuntut pembayaran seluruh kewajiban sebagaimana klausul sebagai berikut :

*"Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terutang oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit, baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan hukum serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana DEBITUR dan / atau PENJAMIN: i) oleh Pengadilan Negeri dinyatakan Pailit; ii) meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya (surseance van betaling); iii) meninggal dunia; iv) tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Kredit atau Perjanjian lainnya dengan BANK; v) dinyatakan lalai/wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian lainnya dengan kreditur/pihak ketiga lainnya; vi) terlibat dalam suatu perkara pengadilan."*

Pada pokoknya telah diatur dan disepakati oleh PENGGUGAT selaku Debitur dan TERGUGAT I selaku Kreditur bahwa menyimpang dari jangka waktu kredit maka seluruh jumlah pinjaman, baik karena hutang pokok, bunga, dan provisi, wajib dibayarkan kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya kepada TERGUGAT I jika terjadi Peristiwa Kelalaian PENGGUGAT selaku Debitur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 SKUPK tersebut;

8. Bahwa oleh karena PENGGUGAT tidak dapat melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas kewajiban hukumnya sejak tahun 2018 kepada TERGUGAT I, maka telah membuktikan bahwa PENGGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji, hal tersebut juga diperkuat dengan adanya Surat Peringatan 1 sampai dengan Surat Peringatan 3 kepada PENGGUGAT berikut dasar hukum yang menguatkan adanya Wanprestasi sebagaimana dapat kami uraikan sbb :

Pasal 1238 KUHPerdara mengatur sebagai berikut :

*"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*



Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2123K/Pdt/1996

memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

*"Agar dapat menilai ada atau tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian".*

Menurut pendapat dari Prof. R.Subekti, S.H., dalam bukunya "Hukum Perjanjian", PT Intermas, Jakarta 2008, cetakan ke 22, halaman 45, disebutkan bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah:

*"Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi", yang dapat berupa empat macam :*

- a. *Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;*
- b. *Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- c. *Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;*
- d. *Melakukan sesuai yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.*

9. Bahwa pendapat dari Prof. R.Subekti tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 494K/Pdt/1995, *"Dengan tidak dilunasinya sisa hutang oleh debitur, maka debitur telah wanprestasi"*

Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, dalam hal PENGUGAT selaku Debitur ingkar janji/ wanprestasi, maka TERGUGAT I berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian Jaminan (Akta Pemberian Hak Tanggungan), termasuk melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang-barang jaminan yang merupakan obyek Hak Tanggungan (vide. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996);

10. Bahwa, penentuan nilai limit lelang sudah sesuai dengan hukum , sebagaimana TERGUGAT I dalam menentukan nilai limit lelang sejak Lelang ke 1 sd lelang ke 3 tentu saja berdasarkan hasil penilaian appraisal independent, dan juga memperhatikan nilai liquidasi, berikut bisa diuraikan penentuan limit lelang untuk setiap lelang ;

- a. Lelang ke 1 Rabu tanggal 21 Agustus 2019, dengan nominal nilai limit lelang Rp .2.255.000.000



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Lelang ke 2 tanggal 23 September 2020, dengan nilai limit lelang Rp. 1.375.000.000,- namun dalam pelaksanaannya tidak ada peminat yang mendaftar.

c. Lelang ke 3 Tanggal 19 Oktober 2020 dengan nilai limit lelang Rp. 1.050.000.000 dilaksanakan dengan hasil pemenang lelang Mochamad Dilar dengan nilai lelang Rp. 1.050.100.000

Dengan semua uraian diatas maka TERGUGAT I telah melaksanakan proses lelang sudah sesuai dengan hukum dan tidak ada hukum yang dilanggar.

## DALAM REKONVENSI

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa, dalil pokok perkara yang termuat dan diuraikan dalam Konvensi diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam dalam Rekonvensi.
2. Bahwa, Hutang TERGUGAT DALAM REKONVENSI saat lelang terlaksana Tanggal 19 Oktober 2020 adalah sebesar Rp. 1.864.646.338,--
3. Bahwa, dalam pelaksanaan lelang tersebut obyek jaminan terjual sebesar Rp.1.050.100.000,-- dengan Pembeli H. Mochamad Dilar (Tergugat III dalam Konvensi) / TURUT TERGUGAT REKONVENSI
4. Bahwa, hasil bersih lelang yang diterima TERGUGAT DALAM REKONVENSI setelah dikurangi Pajak dan Bea Lelang adalah sebesar Rp.1.002.845.500,-- dan setelah dipotong Succses Fee Balai Lelang sebesar Rp.39.693.780,-- maka net diterima TERGUGAT DALAM REKONVENSI adalah sebesar Rp.963.151.720,--
5. Bahwa, dari Hasil bersih lelang yg sudah dikurangi success fee Balai Lelang Swasta tersebut dipergunakan untuk mengurangi kewajiban hutang debitur sebagaimana dalil point 2 tersebut diatas sehingga kewajiban PENGUGAT DALAM KONVENSI /TERGUGAT dalam REKONVENSI kepada PENGUGAT DALAM REKONVENSI adalah sebesar Rp.1.864.646.338,- dikurangi Rp.963.151.720,-- menjadi Rp.901.494.618,--, dengan demikian kewajiban TERGUGAT DALAM REKONVENSI yang harus dibayarkan kepada PENGUGAT DALAM REKONVENSI adalah Rp.901.494.618,--,
6. Bahwa, lelang yang telah dilaksanakan telah memenuhi semua ketentuan hukum yang berlaku sehingga syah mengikat .
7. Bahwa, sesuai Syarat dan Ketentuan umum Pemberian Kredit ( SKUPK) yang merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit termuat dalam Pasal 10 poin 5 disebutkan bahwa :

Halaman 21 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

### 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)



“ Bila karena suatu kelalaian debitur tidak dapat melunasi fasilitas kredit maka bank berhak menjual barang agunan/jaminan yang diberikan oleh Debitur /PENjamian kepada bank baik dimuka umum atau dibawah tangan dengan sejumlah harga dan syarat syarat yang ditimbang baik oleh bank sendiri dan untuk itu Debitur/Penjamin setuju dan tidak keberatan atas tindakan yang dilakukan Bank tersebut. Dari hasil penjualan yang timbul sehubungan hasil penjualan tersebut , apabila terdapat kelebihan setelah dikurangi fasilitas kredit, bunga denda dan biaya biaya lainnya kepada bank maka kelebihan tersebut wajib diserahkan kembali oleh Bank kepada Debitur/Penjamin tanpa kewajiban bank untuk memberikan kompensasi/bunga atas kelebihan tersebut, tetapi apabila kemudian hasil penjualan tersebut kurang maka Debitur tetap berkewajiban membayar fasilitas kredit, bunga, denda serta biaya- biaya yang timbul sehubungan dengan Pejanjian Kredit ini dengan seketika dan sekaligus tunai pada saat ditagih oleh Bank”

8. Berdasarkan hal tersebut PENGUGAT DALAM REKONVENSI telah telah mengirimkan surat Pemberitahuan Hasil Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No S.301/BSBCR-Rem/KP/XII/2020 tanggal 08 Desember 2020 yang memberitahukan bahwa dari hasil pelaksanaan lelang debitur masih mempunyai kewajiban sebesar Rp.901.494.618,--
9. Bahwa, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2123K/Pdt/1996 memberikan kaidah hukum sebagai berikut :  
*“Agar dapat menilai ada atau tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian”.*
10. Bahwa , berdasarkan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPer”), semua kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan, maka agar gugatan PENGUGAT DALAM REKONVENSI tidak sia sia maka dimohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a Quo untuk meletakkan sita persamaan terhadap ;
  - Tanah dan bangunan setempat dikenal dengan JL Panunggal Cipedes Kota Tasikmalaya Kota Tasikmalaya bukti kepemilikan SHM No. 427 an Machfudzy Ghofur



- Tanah dan bangunan yang setempat dikenal dengan Perum BKR Regency Blok J 4 Kel Kahuripan Kec Tawang Kota Tasikmalaya bukti kepemilikan SHM No. 04320/Kahuripan an Machfudzy Ghofur

Permohonan sita persamaan terhadap kedua aset tersebut berdasar Pasal 463 Reglement op de Rechtsvordering (RV) jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita, pasal 34, karena kedua aset tercatat dibebani Hak Tanggungan sbb:

- (1). Sita tidak dapat diletakkan terhadap hak atas tanah yang :
  - a. Merupakan Barang Milik Negara/Daerah (BUMN/BUMD) sesuai ketentuan perundangan yang berlaku;
  - b. Dibebani Hak Tanggungan;
  - c. Telah dipasang sita atas suatu perkara atau obyek perkara yang sedang dipasang hak tanggungan.
- (2). Dalam hal hak atas tanah dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b maka dapat dilakukan pencatan sita persamaan.

#### **DALAM KONVENSI**

##### **Dalam Eksepsi**

Menerima Eksepsi Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

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

1. Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

#### **DALAM REKONVENSI :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah lelang yang telah dilaksanakan Tanggal 19 Oktober 2020
3. Menyatakan sah Perjanjian kredit sebagaimana :
  - Akta Perjanjian Kredit Nomor : 59 tanggal 29 Agustus 2016
  - Addendum kesatu Perjanjian Kredit tgl 6 Februari 2018
  - Addendum kedua Perjanjian Kredit tgl 29 Juni 2018 (Restrukturisasi)
  - Syarat dan Ketentuan Umum Perjanjian Kredit ( SKUPK) yang merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan TERGUGAT DALAM REKONVENSI telah lalai untuk memenuhi seluruh kewajiban kepada PENGUGAT DALAM REKONPENSI yang masih tersisa sebesar Rp. Rp.901.494.618,--
5. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar sisa hutang sebesar Rp. Rp.901.494.618,--
6. Menyatakan sah sita persamaan terhadap :
  - Tanah dan bangunan setempat dikenal dengan JL Panunggal Cipedes Kota Tasikmalaya Kota Tasikmalaya bukti kepemilikan SHM No. 427 an Machfudzy Ghofur
  - Tanah dan bangunan yang setempat dikenal dengan Perum BKR Regency Blok J 4 Kel Kahuripan Kec Tawang Kota Tasikmalaya bukti kepemilikan SHM No. 04320/Kahuripan an Machfudzy Ghofur
7. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoer Baar Bij Vooraad*), meskipun timbul perlawanan, banding maupun kasasi.

ATAU:

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

## JAWABAN

### TERGUGAT II

#### A. Eksepsi Kompetensi Absolut

1. Bahwa Penggugat pada petitum gugatan butir 33 dan posita butir 3 s.d. 6 yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL Tasikmalaya *in casu* Tergugat II) telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan Risalah Lelang Nomor 580/34/2020 tanggal 20 Oktober 2020 yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum.
2. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, sesuai ketentuan Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP). yang mengatur bahwa Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggaraan negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan.



3. Bahwa unsur dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dalam ketentuan UU AP dimaksud, adalah Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara melakukan tindakan sesuai dengan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.
4. Bahwa Tergugat II sebagai unit vertikal dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara merupakan badan dan/atau pejabat pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan dhi. menyelenggarakan fungsi antara lain kebijakan di bidang kekayaan Negara dan pelayanan di bidang lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 28 Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2020 tentang Kementerian Keuangan, yang mengatur sebagai berikut. *"Direktorat Jenderal Kekayaan Negara mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang kekayaan negara, penilaian dan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan"*.
5. Bahwa sesuai ketentuan dimaksud, terbukti bahwa Tergugat II dalam melaksanakan kebijakan di bidang kekayaan Negara di bidang lelang merupakan tugas dan fungsi dalam pelaksanaan lelang, berdasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
6. Bahwa sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung 4 Tahun 2016, bagian Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara angka 1 huruf b, sebagai berikut: *"Perubahan paradigma beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara pasca berlakunya Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP):"*

**Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara**

1. Berwenang mengadili perkara berupa gugatan dan permohonan.
2. Berwenang mengadili perbuatan melanggar hukum oleh Pemerintah, yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan (Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan) yang biasa disebut dengan *onrechtmatige overheidsdaad* (OOD)".
7. Bahwa selanjutnya, Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 (Perma 2/2019), mengatur bahwa perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.



8. Bahwa Pasal 1 angka 4 Perma 2/2019 telah mengatur pengertian dari Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

"Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta tuntutan ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

9. Bahwa Pasal 10 dan 11 Perma 2/2019, mengatur sebagai berikut:

#### Pasal 10

'Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang diajukan ke PN tetapi belum diperiksa, dilimpahkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan".

#### Pasal 11

'Perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) sedang diperiksa oleh PN, PN harus menyatakan tidak berwenang mengadili".

10. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata."

11. Bahwa unsur-unsur atas Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut:

a. Penetapan Tertulis, dalam perkara *a quo* Risalah lelang merupakan akta otentik dalam bentuk tulisan yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat negara yang memuat semua peristiwa yang terjadi dalam



prosesi penjualan lelang sebagai bukti otentikasi pelaksanaan lelang atas objek lelang *a quo*;

- b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, Risalah Lelang dikeluarkan oleh Tergugat yang merupakan badan atau pejabat negara yang berwenang mengeluarkan Risalah Lelang tersebut;
  - c. Tindakan Hukum Tata Usaha Negara, dalam perkara *a quo* dibuktikan dengan beralihnya kepemilikan objek lelang *a quo* dengan cara pelelangan yang dilakukan Tergugat.
  - d. Konkret, mengingat atas pelaksanaan lelang tersebut telah berwujud Risalah Lelang Nomor 580/34/2020 tanggal 20 Oktober 2020.
  - e. Individual, karena risalah lelang dimaksud hanya ditujukan terhadap objek lelang dan hanya ditujukan kepada tiap-tiap orang yang berkepentingan dengan objek lelang yang dilakukan pelelangan.
  - f. Final, karena dalam menerbitkan risalah lelang tidak memerlukan persetujuan dari instansi lain dan telah menimbulkan akibat hukum yaitu penjualan terhadap objek lelang dan telah terjadi peralihan kepemilikan atas objek lelang tersebut.
12. Bahwa dari uraian dimaksud, dapat disimpulkan bahwa Risalah Lelang Nomor 580/34/2020 tanggal 20 Oktober 2020 merupakan Keputusan TUN sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009.
13. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung, sebagai berikut:
- a. Putusan Mahkamah Agung No. 1456 K/Pdt/1998 tanggal 28 Juni 1999 "Untuk membuktikan kebenaran adanya penyimpangan-penyimpangan dan pelanggaran peraturan "Lelang Eksekusi oleh Pejabat Kantor Lelang Negara, maka pihak Tereksekusi harus mengajukan gugatan ke PERATUN - Pengadilan Tata Usaha Negara, karena masalah tersebut menyangkut kewenangan "Pejabat Tata Usaha Negara" dan menjadi "Jurisdiksi PERATUN". Masalah ini bukan wewenang Peradilan Umum".
  - b. Putusan Mahkamah Agung No. 205 PK/Pdt/2010 tanggal 31 Mei 2011 'Bahwa alasan Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan, oleh karena meneliti dengan seksama memori peninjauan kembali tanggal 30 Juli 2009 dan kontrak memori peninjauan kembali tanggal 17 Januari 2008 Nomor 1606 K/Pdt/2007 dan Putusan Medan tanggal 12 Oktober 2005 Nomor 115/Pdt/2005/PT.Mdn yang membatalkan putusan



PN Tebing Tinggi Deli tanggal 22 Juli 2004 Nomor 36/Pdt G/2003/PN.TTD ternyata tidak salah dan tidak ada kekeliruan penerapan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup dan benar, karena yang dipermasalahkan dalam perkara a quo adalah produk Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Risalah Lelang Nomor 361/1994-1995 tanggal 21 November 1994, maka Pengadilan yang berwenang mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)".

c. Putusan Mahkamah Agung No. 2590 K/Pdt/2013 tanggal 5 Juni 2014 "Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex Facti/Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan PN Denpasar sudah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum, karena telah benar bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 butir ke-4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 bahwa sengketa Keputusan Tata Usaha Negara adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya. Bahwa sesuai dengan fakta persidangan obyek gugatan a quo adalah surat paksa dan surat risalah lelang yang diterbitkan oleh Tergugat yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara sehingga telah benar sengketa a quo adalah sengketa Keputusan Tata Usaha Negara, karena itu PN tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo".

14. Bahwa ketentuan tersebut telah diikuti oleh pengadilan untuk memutus perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan. Hal tersebut, sesuai dengan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan sebagai berikut

a. Putusan Pengadilan Negeri Magetan Nomor 14/Pdt.G/2019/PN.Mgt tanggal 14 Januari 2020 "Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, Majelis Hakim berpendapat bahwa Perbuatan Tergugat II dalam melaksanakan lelang merupakan perbuatan Pejabat Pemerintahan dalam posita gugatan tersebut Penggugat mendalilkan pada pokoknya Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga lelang yang dilaksanakan dalam perkara a quo batal demi hukum, maka perbuatan Tergugat II merupakan sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan atau Pejabat Pemerintahan maka hal tersebut menjadi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara". "Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebagai di atas oleh karena dalam perkara a quo yang menjadi Tergugat II adalah Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun dan Turut Tergugat II adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magetan, maka berdasar ketentuan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, PN Magetan harus menyatakan tidak berwenang mengadili".

- b. Putusan PN Jakarta Timur Nomor 541/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim "...maka oleh karena itu sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 th 2019 tentang 'PEDOMAN PENYELESAIAN SENGKETA TINDAKAN PEMERINTAHAN DAN KEWENANGAN MENGADILI PERBUATAN MELANGGAR HUKUM OLEH BADAN DAN/ATAU PEJABAT PEMERINTAH {ONRECHTMATIGE OVERHEIDSDAAD}\* dalam Pasal 1 angka 4 disebutkan "Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan. Menimbang, bahwa Tergugat I dan IV merupakan Pejabat Tata Usaha Negara sedangkan Tergugat II dan Tergugat III merupakan pihak swasta, sehingga gugatan Para Penggugat harus dipisahkan pihak Tergugatnya, sementara dalam perkara a quo masih jadi satu dan juga petitumnya, sehingga menjadi rancu karena menjadi kompetensi absolut PN dan Pengadilan Tata Usaha Negara, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas karena ada sengketa Tata Usaha Negara, maka secara absolut menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara dan beralasan menurut hukum eksepsi absolut dari Para Tergugat dapat dikabulkan".
- c. Putusan PN Denpasar Nomor 585/Pdt.G/2019/PN.Dps tanggal 27 April 2020 "Menimbang, bahwa Tergugat t. Tergugat IV dan Tergugat V dalam hal ini adalah Pejabat Pemerintahan yang melaksanakan fungsi pemerintahan baik di lingkungan pemerintahan maupun penyelenggara negara lainnya, dimana selaku Pejabat Pemerintahan Tergugat i, Tergugat IV, Tergugat V memiliki kewenangan untuk mengambil

Halaman 29 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) menyatakan bahwa "Perkara melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga terhadap perkara yang diperiksa oleh PN, PN harus menyatakan tidak berwenang mengadili (Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019.... Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut di atas, maka segala bentuk gugatan (termasuk gugatan *a quo*) terhadap sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)".

15. Bahwa sesuai uraian dimaksud, Pengadilan Negeri Tasikmalaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena Tergugat II merupakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang melaksanakan tugas dan fungsi pemerintahan melalui kebijakan di bidang kekayaan negara dan pelayanan di bidang lelang, merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk memeriksa dan mengadilinya.
16. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim kiranya dapat memberikan putusan atas eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan Pokok Perkara dengan amar mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut yang Tergugat II sampaikan, serta menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), karena bukan merupakan kewenangan PN Tasikmalaya untuk memeriksa perkara *a quo*.

## B. Eksepsi *Error In Persona*

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata

Halaman 30 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

### 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)



maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Bank BTPN Tbk. berkedudukan di Jakarta *in casu* Tergugat I. Hal ini sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang, menyatakan bahwa: Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual. Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada pemilik barang / Kreditur *in casu* Tergugat I.
3. Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah mengeluarkan surat pernyataan Nomor S.741/BSBCR-Rem/KP/IX/2020 tanggal 24 September 2020 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT Bank BTPN Tbk. berkedudukan di Jakarta selaku kreditur yang bertanggung jawab apabila dikemudian hari terjadi gugatan/tuntutan perdata maupun tuntutan pidana akibat pelaksanaan lelang.
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Pihak Penjual *in casu* PT, Bank BTPN Tbk. berkedudukan di Jakarta. Dengan demikian, jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II mengandung *error in persona*, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) dan mengeluarkan Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini. serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan adalah pelaksanaan lelang atas tanah SHM Nomor 04517/Linggajaya, luas tanah 568 m2 atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Machfudzy Ghofur yang beralamat di Kelurahan Linggajaya, Kecamatan Mangkubumi. Kota Tasikmalaya, (selanjutnya disebut "*Objek Sengketa*").

3. Bahwa substansi pokok dari gugatan Para Penggugat, khususnya yang terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, yaitu Penggugat beranggapan pelaksanaan lelang hak tanggungan yang telah dilaksanakan Tergugat II atas permohonan Tergugat I tidak memperhatikan azas keberhati-hatian dalam melaksanakan /menyelenggarakan pelayanan publik, melawan hukum, tidak sesuai dengan prosedur lelang yang benar dan penetapan harga jual (nilai limit) yang tidak sesuai;
4. Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 580/34/2020 tanggal 20 Oktober 2020, telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan Tegugat I berdasarkan Surat S.740/SPK/BSBCR-Rem/KP/IX/2020 tanggal 24 September 2020 perihal Surat Permohonan Lelang.
5. Bahwa permohonan Lelang tersebut telah dilengkapi dengan syarat-syarat lelang sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-2/KN/2017 tanggal 22 Februari 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, maka sesuai pasal 13 PMK 27/PMK.06/2016 yang menyatakan bahwa Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.
6. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 59 tanggal 29 Agustus 2016, Addendum Ke I (Pertama) Perjanjian Kredit Nomor 59 tanggal 6 Februari 2010 telah mengadakan hubungan hukum dengan Tergugat I guna mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I dengan menyerahkan obyek sengketa sebagai barang jaminan/agunan.
7. Bahwa Tergugat I telah menyampaikan permohonan lelang kepada Tergugat II berdasarkan Surat Permohonan Lelang Nomor S.740/SPK/BSBCR-Rem/KP/IX/2020 tanggal 24 September 2020 perihal Surat Permohonan Lelang, dan telah ditetapkan jadwal lelangnya sesuai Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-768/WKN.08/KNL.05/2020

Halaman 32 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### 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

tanggal 08 Oktober 2020 yang merupakan pelaksanaan lelang ulang eksekusi Pasal 6 UUHT.

8. Bahwa terhadap jadwal lelang atas Objek Sengketa tersebut, maka Tergugat I sebagai Penjual telah mengumumkan pengumuman lelang melalui pengumuman tempel/selebaran tanggal 25 Agustus 2020 sebagai Pengumuman lelang Pertama dan pengumuman lelang melalui Surat Kabar Harian (Koran) "Radar Garut" yang terbit pada tanggal 13 Oktober 2020 sebagai Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan.
9. Tergugat I juga telah memberikan surat peringatan yaitu Surat Peringatan I Nomor 0566/BTPN- SME/003/1/2019 tanggal 11 Januari 2019 sebagai peringatan pertama, surat Nomor 0566/BTPN- SME/004/1/2019 tanggal 18 Januari 2019 sebagai peringatan kedua serta surat Nomor 0566/BTPN- SME/005/1/2019 tanggal 25 Januari 2019 sebagai peringatan ketiga agar segera menyelesaikan kewajibannya sebagai debitur namun tetap tidak diselesaikan
10. Bahwa kemudian Tergugat I memberitahukan jadwal lelang tersebut kepada Penggugat dengan Surat Nomor S.821/BSBCR-Rem/X/2020 tanggal 09 Oktober 2020 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan jenis Penawaran Lelang Melalui Internet (*Closed Bidding*) atas Aset Machfudzy Ghofur.
11. Selain itu juga, terhadap Objek Sengketa tersebut, telah diterbitkan SKT/SKPT Nomor 167/2020 atas SHM Nomor 04517/Linggajaya, tanggal 09 September 2020 yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya yang menerangkan bahwa atas objek sengketa a quo telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama kepada PT Bank BTPN Tbk. berkedudukan di Jakarta Selatan *in casu* Tergugat I.
12. Bahwa selanjutnya atas pelaksanaan lelang objek sengketa a quo, Pejabat Lelang telah membuatkan berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 580/34/2020 tanggal 20 Oktober 2020.
13. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa: - *Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*

Halaman 33 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### Disclaimer

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





14. Sejalan dengan hal tersebut, sebagaimana telah dijelaskan Tergugat II pada angka 7 di atas, bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 580/34/2020 tanggal 20 Oktober 2020, telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan Tergugat I. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan Pertama. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan Pertama. Tergugat I berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Para Penggugat. Hal tersebut terdapat pada Akta Pengakuan Hutang dan didasarkan pada Pasal 6 UUHT Sehingga tindakan Tergugat II dalam pelelangan obyek sengketa *a quo* atas permohonan Tergugat I adalah tindakan untuk melaksanakan amanat UUHT.
15. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas jelas bahwa terhadap lelang yang diperantarai Tergugat II telah sesuai berdasarkan Peraturan Lelang yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1908Jo. Tahun 1940 No.56, sebagaimana kemudian telah diubah dan ditambah adalah sah menurut Undang-undang dan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan *'bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.'* Dengan demikian, lelang yang dilakukan oleh Tergugat II *tidak dapat dibatalkan* karena telah sah secara hukum.
16. Bahwa oleh karena lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut telah dilakukan sesuai dengan peraturan lelang, sebagaimana diatur dalam *Vendureglement Stbl.* 1908 Nomor; 189 jo. PMK 27/PMK.06/2016, dengan demikian jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut adalah sah menurut hukum dan Risalah Lelang Nomor: 580/34/2020 tanggal 20 Oktober 2020 adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
17. Bahwa berdasarkan Pasal 17ejo. PMK 27/PMK.06/2016, menyatakan bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap penetapan nilai limit.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa berdasarkan Pasal 44 ayat 4 PMK 27/PMK.06/2016, menyatakan bahwa penetapan nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau pejabat Lelang Kelas II.
19. Dari ketentuan dimaksud sudah sangat jelas bahwa yang berwenang dalam menentukan nilai limit adalah PT Bank BTPN Tbk. berkedudukan di Jakarta selaku Penjual incasu Tergugat I bukan KPKNL Tasikmalaya *in casu* Tergugat II.
20. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat II berdasarkan Risalah Lelang Nomor 580/34/2020 tanggal 20 Oktober 2020, adalah sah menurut hukum, maka pembeli yang beritikad baik, yaitu pembeli yang melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana ditentukan peraturan perundangan-undangan dan melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan, maka berdasarkan SEMA No.7 Tahun 2012, perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik.
21. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:
  - Adanya suatu perbuatan;
  - Perbuatan tersebut melawan hukum;
  - Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
  - Adanya kerugian bagi korban;
  - Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
22. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan;
  - Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  - Melanggar hak subyektif orang lain;
  - Melanggar kaidah tata susila;
  - Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.
23. Bahwa ternyata dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun uraian yang menunjukkan tindakan- tindakan apa yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, bertentangan dengan hak orang lain, dan

Halaman 35 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanggar hak subyektif orang lain, sehingga bagaimana mungkin dapat dikatakan bahwa ada perbuatan Tergugat II yang dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

24. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, pelaksanaan lelang objek sengketa a *quo* telah didasarkan pada dokumen persyaratan lelang yang lengkap dan transparan serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang

25. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II bertentangan dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo*.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a *quo*.

## Dalam Pokok Per

### kara:

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Risalah Lelang Risalah Lelang Nomor 580/34/2020 tanggal 20 Oktober 2020 sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

## **JAWABAN**

Halaman 36 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

### Disclaimer

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



## TURUT TERGUGAT

1. Bahwa Pihak Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Pihak Penggugat terkecuali yang diakuinya secara tegas dan berkesesuaian dengan dalil-dalil jawaban Pihak Turut Tergugat dalam pokok perkara aquo;
2. Bahwa Pihak Turut Tergugat dalam memperoleh hak miliknya telah sesuai pembeliannya dengan peraturan perundang undangan yang berlaku, dimana Turut Tergugat membeli tanah dan bangunan yaitu Sertipikat Hak Milik No.04517/Linggajaya, tercatat atas nama Machfudzy Ghofur yang terletak di Blok Jalan Cilembang, Kelurahan Linggajaya, Kecamatan Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, setempat dikenal dengan Jalan Cilembang Rt.04, Rw.08, melalui dari penjualan/penawaran lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL ( Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ) Tasikmalaya, dan sekarang telah dibalik nama oleh Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Tasikmalaya, ke atas nama Turut Tergugat ( H. Muhammad Dilar),
3. Bahwa begitu pula Turut Tergugat didalam membeli tanah dan bangunan tersebut melalui Pembelian lelang secara umum yang dilaksanakan oleh KPKNL ( Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Tasikmalaya, untuk itu dasar hukumnya dengan tegas dan sangat jelas memposisikan diri untuk melindungi hak-hak pembeli yang beritikad baik.
4. Bahwa Perlindungan hukum harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak atas (objek jual beli tanah) dan pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak. Sebagaimana Surat Edaran dari Mahkamah Agung Nomo 7 Tahun 2012, didalam butir ke IX dirumuskan bahwa : “ Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak atas objek tanah yang dijualnya “
5. Bahwa Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak, dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai dengan prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahannya peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah, jika pembeli yang beritikad baik ini sudah terpenuhi, meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak ( penjual yang tidak berhak), maka tanah yang sudah



dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun, pemilik tanah yang asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak bukan kepada pembeli yang beritikad baik;

6. Bahwa sangat jelas sekali pihak Turut Tergugat didalam memiliki hak tanah dan bangunannya itu telah melalui aturan yang dilakukan oleh KPKNL, dikarenakan Turut Tergugat memperoleh haknya tersebut melalui lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL ( Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ) dan pasti KPKNL telah mendaftarkan terlebih dahulu mengenai tanah yang akan dijualnya berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku seperti halnya peraturan tersebut dibawah ini: " *Pasal 23 UUPA (1) hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 Undang- undang No. 5 tahun 1960. Dalam pasal tersebut diatas, sangatlah jelas bahwa untuk memperoleh hak kepemilikan atas tanah yang dikuasai harus melakukan " Pendaftaran tanah " hal mana ketentuan pendaftaran tanah tersebut diatur dalam peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;*
7. Bahwa Pihak Turut Tergugat membeli objek gugatan itu dari lelang yang dilaksanakan oleh KPKLN ( Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ) Tasikmalaya pada tanggal 20 Oktober 2020, yaitu atas Sertipikat Hak Milik No.04517/Linggajaya, tercatat atas nama Machfudzy Ghofur yang terletak di Blok Jalan Cilembang, Kelurahan Linggajaya, Kecamatan Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, setempat dikenal dengan Jalan Cilembang Rt.04, Rw.08, dan sekarang telah dibalik nama oleh Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Tasikmalaya, ke atas nama Turut Tergugat ( H. Muhammad Dilar ), sebagaimana surat keterangan pemenang lelang tertanggal 20 Oktober 2020;
8. Bahwa Gugatan Para Pihak Penggugat didalam mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri Kelas IA Tasikmalaya, dikarenakan keberatan atas lelang yang telah dilaksanakan oleh KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang telah dilaksanakan pada tanggal 20 Oktober 2020, atas sebidang tanah seluas 568 M2 berikut bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik No.04517/Linggajaya, tercatat atas nama Machfudzy Ghofur yang terletak di Blok Jalan Cilembang, Kelurahan Linggajaya, Kecamatan Mangkubumi,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Tasikmalaya, setempat dikenal dengan Jalan Cilembang Rt.04, Rw.08, dan sekarang telah dibalik nama oleh Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Tasikmalaya, ke atas nama Turut Tergugat ( H. Muhammad Dilar), jelas terlalu berlebihan apabila Pihak Turut Tergugat tidak boleh melakukan apapun terhadap tanah dan bangunan yang telah dibelinya, maka Pihak Turut Tergugat keberatan juga atas gugatan yang diajukan oleh Pihak Penggugat, dikarenakan gugatan yang diajukannya oleh Pihak Penggugat, sebagaimana dimohonkan didalam Petitum gugatannya yang dimintakan oleh pihak penggugat kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Tasikmalaya Cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara No.12/Pdt.G/2021/PN.Tsm, adalah menyangkut Hak Milik yang telah dibelinya oleh Pihak Turut Tergugat dari KPKNL ;

9. Bahwa sangat jelas sekali Pihak Turut Tergugat sangat berkeberatan sekali terhadap gugatan yang diajukan oleh Pihak Penggugat, apabila Pihak Turut Tergugat tidak boleh melakukan kegiatan apapun terhadap tanah dan bangunan yang dibelinya, dikarenakan atas hal tersebut telah merugikan Pihak Turut Tergugat, maka dari itu kami dari Pihak Turut Tergugat memohon Kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara No. 12/Pdt,G/2021/PN.Tms, agar dapat menolak dan setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima ( *Niet Ontvankelijke Verklarr* ) atas gugatan yang diajukan oleh Pihak Penggugat tersebut;
10. Bahwa disamping alasan-alasan Turut Tergugat tersebut diatas, Pihak Turut Tergugat juga sudah mengajukan permohonan Eksekusi Pengosongan yang diajukan ke Ketua Pengadilan Negeri Kelas I ATasikmalaya yaitu pada tanggal 04 Januari 2021, bahkan sekarang sudah tahap Sita Eksekusi Pengosongan ;

Bahwa berdasarkan dari segala alasan-alasan yang telah terurai diatas, kami sebagai Pihak Turut Tergugat memohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban dari Turut Tergugat;
2. Memutus dan Menetapkan bahwa Turut Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik
3. Memutuskan dan Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima ( *Niet Ontvankelijke Verklarr*);

Halaman 39 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

## 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

4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;
5. Menghukum/memutuskan serta memerintahkan kepada Pihak Penggugat agar segera mengosongkan tanah dan bangunan yang menjadi objek gugatan ;

## SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Jawaban dari TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT tersebut, PENGGUGAT telah mengajukan Replik tertanggal 04 Mei 2021 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya dan atas Replik dari PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah mengajukan Dupliknya di persidangan tertanggal 19 Mei 2021, sedangkan TURUT TERGUGAT mengajukan pada tanggal 17 Mei 2021 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada Jawabannya;

Menimbang, bahwa PENGGUGAT dipersidangan untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat-alat bukti berupa photo copy surat-surat yang telah diberi materai secukupnya yaitu meliputi :

1. Fotocopy sesuai dengan asli Laporan Penilaian Properti tanah dan bangunan No.084/2.0135-02/PI/12/PS.00013/0/IV/2021, tanggal 27 April 2021, yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik RIZA HUSAENI dan Rekan, bukti surat tersebut diberi tanda P-01;
2. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah dan Bangunan Nomor :593.1/0204/08.1004/III/2021 tanggal 5 Maret 2021 yang diterbitkan oleh Kantor Kelurahan Linggajaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, bukti surat tersebut diberi tanda P-02;
3. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Penawaran Fasilitas Kredit No. OL.014/0566/i-SME/VIII/2016, bukti surat tersebut diberi tanda P-03;
4. Fotocopy dari Fotocopy *Repayment schedule advice*, tanggal 26 Agustus 2016, bukti surat tersebut diberi tanda P-04;
5. Fotocopy dari Fotocopy Akta Perjanjian Kredit Nomor 59 Tanggal 29 Agustus tahun 2016, bukti surat tersebut diberi tanda P-05;
6. Fotocopy dari Fotocopy Sertipikat Hak milik No. 04517, bukti surat tersebut diberi tanda P-06;

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy dari Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 231/2016 tanggal 27 september 2016 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT ASEP WACHYUDIN, SH., bukti surat tersebut diberi tanda P-07;
8. Fotocopy dari Fotocopy Sertipikat Hak Hak Tanggungan Nomor 03258 / 2016 tertanggal 17 Oktober 2016, bukti surat tersebut diberi tanda P-08;
9. Fotocopy dari Fotocopy Addendum ke-1 Perjanjian Kredit Nomor 59 tanggal 6 Februari 2018, bukti surat tersebut diberi tanda P-09;
10. Fotocopy dari Fotocopy Surat Peringatan III Nomor 0566 / BTPN-SME / 004 / III / 2018 Tanggal 29 Maret 2018, bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Fotocopy dari Fotocopy Addendum ke-2 Perjanjian Kredit Nomor 59 tanggal 29 Juni 2018, bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
12. Fotocopy dari Fotocopy Pemberitahuan hasil pelaksanaan lelang eksekusi Hak tanggungan aset jaminan debitur Machfudzy Ghofur tanggal 20 Oktober 2020 tertanggal 08 Desember 2020, bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
13. Fotocopy sesuai asli Surat Keterangan No.100/23/Pem dari Lurah Linggajaya, tertanggal 12 Juli 2021, bukti surat tersebut diberi tanda P.13 ;
14. Fotocopy dari fotocopy "keramik lantai ruang depan bangunan, tertanggal 07 Agustus 2020, bukti surat tersebut diberi tanda P.14 ;
15. Fotocopy dari fotocopy "keramik lantai ruang belakang bangunan, tertanggal 07 Agustus 2020, bukti surat tersebut diberi tanda P.15 ;
16. Fotocopy dari fotocopy "kusen dan keramik lantai ruang belakang bangunan, tertanggal 07 Agustus 2020, bukti surat tersebut diberi tanda P.16 ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat tersebut di atas, untuk lebih menguatkan dalil-dalil gugatannya, PENGGUGAT dipersidangan telah mengajukan pula sebanyak 6 ( enam ) orang saksi di bawah sumpah / janji yang pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut :

**Saksi Ke-1. JOYO MURDONO, SH.** memberikan kesaksian sbb :

- Bahwa Saksi pernah menjadi kuasa hukum dari PENGGUGAT sdr. MACHFUDZI GOFUR sekitar tanggal 09 September 2019 ;
- Bahwa awal PENGGUGAT menjadi klien saksi adalah bermula pada tanggal 6 September 2019 PENGGUGAT datang ke rumah Saksi dan menceritakan masalahnya tentang cicilan kredit yang bermasalah / menunggak ke Bank BTPN sejumlah kurang lebih satu milyar lima ratus



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan puluh juta Rupiah sehingga objek jaminan kredit akan dilelang Bank BTPN sebesar satu milyar dua ratus juta rupiah ;

- Bahwa Saksi disuruh oleh PENGGUGAT menjadi kuasa hukumnya agar mengurus supaya objek jaminan tidak dilelang dengan harga rendah ;
- Bahwa saksi pernah melihat plang lelang di objek jaminan akan tetapi saat itu belum dilelang ;
- Bahwa yang pertama dilakukan Saksi adalah menemui sdr. WAHYUDI atasan BTPN di Bandung dan menemui Kepala Kantor Cabang Bank BTPN Kota Tasikmalaya sdr. INDRA DWI untuk menegosiasikan agar objek jaminan lelang tidak jadi dilelang karena objek dijual nilai nya sangat rendah di bawah harga standar pasar sedangkan apabila dijual sendiri nilainya bisa tinggi dan wajar sesuai harga pasar ;
- Bahwa Saksi mengetahui objek jaminan yang akan dilelang adalah tanah dan bangunan showroom mobil di pinggir jalan raya daerah Cilembang Kota Tasikmalaya ;
- Bahwa dari BTPN memberikan solusi jangka waktu 3 (tiga) bulan kepada Saksi agar objek jaminan tidak jadi dilelang dan apabila terjual akan dapat potongan diskon terhadap utang PENGGUGAT ;
- Bahwa solusi dari BTPN tidak terpenuhi karena waktu yang terbatas sehingga tidak ada peminat ;
- Bahwa Saksi selanjutnya saat itu memberikan solusi agar hutang Penggugat dilunasi dulu oleh Saksi sehingga jaminan sertifikat bisa dipegang dulu oleh Saksi sehingga bisa dijual dengan harga di atas harga lelang ;
- Bahwa solusi tersebut pernah ditawarkan kepada Penggugat untuk dilakukan akan tetapi tidak disetujui dengan alasan banyak akan menambah utang PENGGUGAT ;
- Bahwa saat itu sudah ada pembeli yang tertarik dengan objek jaminan sebesar harga 2 milyar rupiah akan tetapi karena sertifikat tidak dipegang maka transaksi belum bisa terjadi ;
- Bahwa sepengetahuan saksi mengenai utang terakhir dari Penggugat kepada BTPN adalah sebesar satu milyar lima ratus delapan puluh juta rupiah ;
- Bahwa Saksi menjadi kuasa hukum PENGGUGAT sampai bulan Mei 2020 ;

Halaman 42 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### 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 setelah kontrak selesai, Saksi tidak mengetahui kelanjutan utang PENGUGAT dan masalah lelang, akan tetapi saksi mengetahui bahwa pada bulan Oktober 2020 objek lelang telah dijual oleh BTPN ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi objek lelang dijual dengan harga murah satu milyar lima puluh juta rupiah ;
- Bahwa bahwa saksi tidak mengetahui nilai limit harga lelang terakhir atau yang kedua ;
- Bahwa Saksi mengetahui nilai limit harga lelang yang pertama adalah sebesar dua milyar dua ratus juta rupiah ;

**Saksi Ke-2. DADANG PRIATIN** memberikan kesaksian sbb :

- Bahwa Saksi adalah Ketua RW (Rukun Warga) 08 setempat yang sama dengan domisili PENGUGAT ;
- Bahwa Saksi sudah menjabat selaku Ketua RW selama 6 (enam) tahun dan tidak pernah kedatangan tamu manapun yang berhubungan dengan objek sengketa dalam perkara aquo ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat MACHFUDZY GOFUR karena merupakan warga saksi di lingkungan Jalan Cilembang, RT.04, RW.08, Kel. Linggajaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya ;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi objek sengketa yang berada di Jalan Cilembang, RT.04, RW 08 berupa tanah dan bangunan showroom mobil dan kafe ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui objek sengketa dijadikan jaminan ke Bank BTPN ;
- Bahwa Saksi pada tahun 2020 pernah melihat papan nama lelang di objek sengketa ;
- Bahwa lokasi Jalan Cilembang dan sekitarnya sejak dahulu merupakan lokasi strategis untuk tempat usaha sehingga harga tanah dan bangunan di lokasi tersebut adalah termasuk mahal ;
- Bahwa Saksi mengetahui harga tanah di lokasi Jalan Cilembang sekitarnya termasuk lokasi objek sengketa berada yaitu sekitar Rp 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) per bata nya ( 1 bata = 14 M<sup>2</sup>) ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi selama menjabat sebagai ketua RW.08 setempat tidak ada dari instansi pemerintah atau Bank yang meminta ijin kepada Saksi untuk menilai atau menanyakan harga tanah yang berhubungan dengan objek sengketa ;

**Saksi Ke-3. DEDE ROJAK** memberikan kesaksian sbb :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi adalah Ketua Rukun Tetangga (RT) 04 setempat yang sama dengan domisili PENGGUGAT ;
- Bahwa Saksi sudah menjabat selaku Ketua RT selama 4 (empat) tahun dan tidak pernah kedatangan tamu manapun yang berhubungan dengan objek sengketa dalam perkara aquo ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat MACHFUDZY GOFUR karena merupakan warga saksi di lingkungan Jalan Cilembang, RT.04, RW.08, Kel. Linggajaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya ;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi objek sengketa yang berada di Jalan Cilembang, RT.04, RW 08 berupa tanah dan bangunan showroom mobil dan kafe ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui objek sengketa dijadikan jaminan ke Bank BTPN ;
- Bahwa Saksi pada tahun 2020 pernah melihat objek sengketa sudah dikunci dan ditutup ;
- Bahwa lokasi Jalan Cilembang dan sekitarnya sejak dahulu merupakan lokasi strategis untuk tempat usaha sehingga harga tanah dan bangunan di lokasi tersebut adalah termasuk mahal ;
- Bahwa Saksi mengetahui harga tanah di lokasi Jalan Cilembang sekitarnya termasuk lokasi objek sengketa berada yaitu sekitar Rp 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) per bata nya ( 1 bata = 14 M<sup>2</sup>) ;
- Bahwa Saksi mengetahui harga tanah dan bangunan di sekitar jalan Cilembang mahal oleh karena sehubungan ada orang yang akan membeli tanah dengan harga lima puluh juta rupiah per bata nya ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi selama menjabat sebagai ketua RT.04 setempat tidak ada dari instansi pemerintah atau Bank yang meminta ijin kepada Saksi untuk menilai atau menanyakan harga tanah yang berhubungan dengan objek sengketa ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal utang piutang PENGGUGAT dengan TERGUGAT ;
- Bahwa tempat tinggal Saksi berdekatan dengan objek sengketa hanya terhalang oleh Gudang ;

**Saksi Ke-4. AYI RUSNANDAR** memberikan kesaksian sbb :

- Bahwa Saksi anggota dan aktif di organisasi kemasyarakatan FKPPi ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengenal dengan PENGGUGAT oleh karena FKPPi pernah menyewa ruangan yang berdekatan dengan objek sengketa tepatnya dibelakang showroom ;
- Bahwa yang Saksi ketahui berdasarkan informasi dari PENGGUGAT bahwasanya bangunan kafe dan showroom / objek sengketa dijaminan ke bank BTPN ;
- Bahwa seingat saksi objek sengketa awalnya kafe ditutup kemudian pada bulan Nopember tahun 2020 beralih fungsi menjadi showroom dan juga ditutup oleh pemiliknya di Jakarta ;
- Bahwa Saksi pernah melihat plang di kafe dengan bunyi "bangunan ini berada dalam pengawasan BTPN" ;
- Bahwa Saksi pernah melihat ada tim appraisal / penilai sekitar tanggal 24 April 2021 untuk objek sengketa ;
- Bahwa yang dilakukan tim penilai adalah melakukan pemfotoan, pengetokan bangunan, dan pengukuran objek sengketa dengan cara ditembak laser ;
- Bahwa saat itu tim appraisal bersama dengan PENGGUGAT, dan saat saksi menanyakan kepada PENGGUGAT dijawab bahwa PENGGUGAT sedang melakukan penilaian terhadap tanah dan bangunan objek disengketakan bersama dengan KJPP RIZA HUSAINI ;
- Bahwa kemudian Saksi pada tanggal 30 April 2021 melihat lagi tim appraisal di objek sengketa dan meyerahkan berkas penilaiannya kepada PENGGUGAT ;
- Bahwa Saksi kemudian saat itu mendapat informasi dari PENGGUGAT bahwasanya berdasarkan hasil penilaian appraisal harga tanah objek sengketa adalah terendah sebesar dua milyar lima ratus juta rupiah ;
- Bahwa Saksi sebelumnya tidak pernah mengetahui dan bertemu ada penilaian yang sama dari tim appraisal bank BTPN ;

### **Saksi Ke-5. ATENG KUSNANDI** memberikan kesaksian sbb :

- Bahwa Saksi pernah bekerja pada PENGGUGAT dari tahun 2010 sampai dengan Agustus 2020 sebagai pelayan kafe dan montir ;
- Bahwa kemudian Kafe ditutup pada tahun 2019 dan yang memegang kuncinya adalah Saksi sendiri sampai bulan Agustus 2020 ;
- Bahwa selama ditutup Kafe tersebut telah dikunci oleh Saksi dan didalamnya ada barang-barang Otomotif atau mesin pada tahun 2020 ;

Halaman 45 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### 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 selama Saksi memegang kunci tidak ada yang menanyakan atau meminta Kunci Bangunan Kafe tersebut kepada saksi kecuali Pak JOYO pada Bulan Agustus tahun 2020 dan pada saat itu juga Saksi serahkan kunci kafe kepada pak JOYO ;
- Bahwa belum pernah ada yang menanyakan kepada Saksi dari siapapun baik pihak non pemerintahan dan pihak Bank BTPN ketika Saksi masih bekerja di Kafe ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Bangunan Kafe tersebut telah dijaminkan ke Bank BTPN ;

**Saksi ke-6. DIKI SUPRAPTO** memberikan kesaksian sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai teman dan saksi sebagai LSM Solidaritas Masyarakat Pribumi ;
- Bahwa benar Penggugat pernah meminta bantuan kepada Saksi untuk mengundang Aprisal melakukan penilaian terhadap Bangunan yang dahulunya tempat usaha Kafe ;
- Bahwa Aprisal KJPP RIZA HUSAINI datang untuk melakukan penilaian terhadap Objek Bangunan yang dahulunya Kafe pada tanggal 27 April 2021;
- Bahwa permintaan penilaian ke Aprisal secara lisan sekitar bukan tertulis akhir bulan Maret tahun 2021 dan pada tanggal 10 April 2021 KJPP RIZA HUSAINI bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa saat itu Saksi tidak mengetahui objek bangunan tersebut telah dilelang ;
- Bahwa KJPP RIZA HUSAINI resmi mempunyai ijin dari pihak yang berwenang ;
- Bahwa KJPP RIZA HUSAINI datang ketempat objek yang akan dilakukan penilaian pada tanggal 10 April 2021 dan bertemu dengan Penggugat ;
- Bahwa Saksi mengetahui isi dari pertemuan tersebut yaitu Penggugat meminta bantuan ke Aprisal untuk melakukan penilaian terhadap Tanah bangunan bekas Kafe dengan syarat diantaranya fotocopy sertifikat tanah bangunan diperlihatkan ke pihak Aprisal ;
- Bahwa Saksi mengetahui Aprisal sdr. ANDRI dan 2 (dua) orang temannya melakukan penilaian terhadap Objek tanah bangunan dari Tanggal 27 April 2021 sampai dengan tanggal 30 April 2021, dan saksi melihat langsung pada tanggal 27 April 2021 dan 28 April 2021, sedangkan tanggal 29 April 2021 dan tanggal 30 April 2021 saksi tidak melihatnya ;

Halaman 46 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### 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 Saksi melihat dari Aprisal membawa alat Hammer ( Palu ) dan alat ukur ;

Menimbang, bahwa TERGUGAT I untuk memperkuat pembuktiannya telah mengajukan alat-alat bukti berupa photo copy surat-surat yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya meliputi :

1. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Perjanjian Kredit Nomor 59 tanggal 29 Agustus 2016, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( TI-1 ) ;
2. Fotocopy sesuai dengan asli Adendum ke I Perjanjian Kredit Nomor 59 tanggal 6 Februari 2018, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( TI-2 ) ;
3. Fotocopy sesuai dengan asli Adendum ke 2 Perjanjian Kredit Nomor 59 tanggal 29 Juni 2018, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( TI-3 ) ;
4. Fotocopy sesuai dengan asli Surat dan ketentuan Umum pemberian Fasilitas Kredit Adendum ke I Perjanjian Kredit Nomor 59 tanggal 6 Februari 2018, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( TI-4-PR-1) ;
5. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak milik Nomor 04517, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( TI -5) ;
6. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03258/2016, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( TI -6) ;
7. Fotocopy dari Fotocopy Surat Peringatan I Nomor 0566/BTPN-SME/008/XI/2017 tanggal 6 November 2017, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( TI -7) ;
8. Fotocopy dari Fotocopy Surat Peringatan II Nomor 0566/BTPN-SME/008/XI/2017 Tanggal 13 November 2017, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( TI -8) ;
9. Fotocopy dari Fotocopy Surat Panggilan Nomor 0566/BTPN-iSME/020/XI/2017 tanggal 15 November 2017, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( TI -9) ;
10. Fotocopy dari Fotocopy Surat Peringatan I Nomor 0566/BTPN-SME/002/III/2018 tanggal 15 Maret 2018, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( TI -10) ;
11. Fotocopy dari Fotocopy Surat Peringatan II Nomor 0566/BTPN-SME/003/III/2018 tanggal 22 Maret 2018, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( TI -11) ;
12. Fotocopy dari Fotocopy Surat Peringatan III Nomor 0566/BTPN-SME/004/III/2018 tanggal 29 Maret 2018, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( TI -12) ;

Halaman 47 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotocopy dari Fotocopy Surat Peringatan I Nomor 0566/BTPN-SME/003/II/2019 tanggal 11 Januari 2019, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -13);
14. Fotocopy dari Fotocopy Surat Peringatan II Nomor 0566/BTPN-SME/004/II/2019 tanggal 18 Januari 2019, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -14);
15. Fotocopy dari Fotocopy Surat Peringatan III Nomor 0566/BTPN-SME/005/II/2019 tanggal 25 Januari 2019, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -15);
16. Fotocopy dari Fotocopy Referensi Pengiriman, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -16);
17. Fotocopy dari Fotocopy Referensi Pengiriman, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -17);
18. Fotocopy dari Fotocopy Referensi Pengiriman, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -18);
19. Fotocopy dari Fotocopy Pemberitahuan pelaksanaan lelang Nomor S.821/BSBCR-REM/X/2020 Tanggal 9 Oktober 2020 Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -19);
20. Fotocopy dari Fotocopy Transaksi Rekening, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -20);
21. Fotocopy Sesuai dengan asli Laporan Konsolidasi dan Mutasi Tanggal 41 Oktober 2017, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -21);
22. Fotocopy Sesuai dengan asli Rekening Koran, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -21 A);
23. Fotocopy sesuai dengan asli Pengumuman kedua lelang eksekusi Hak tanggungan di koran Kabar Priangan terbit tanggal 7 Agustus 2019, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -22);
24. Fotocopy sesuai dengan asli Kantor jasa penilai Publik Sudiono Awaludin dan rekan , Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -23);
25. Fotocopy sesuai dengan asli Salinan Risalah lelang Nomor 514/34/2020 tanggal 23 september 2020, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -24);
26. Fotocopy sesuai dengan asli Kantor jasa penilai Publik Sudiono Awaludin dan rekan Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -25);

Halaman 48 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Fotocopy sesuai dengan asli Salinan Risalah lelang Nomor 580/34/2020 tanggal 20 Oktober 2020, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -26);
28. Fotocopy sesuai dengan asli Pengumuman lelang ulang eksekusi Hak tanggungan di koran Radar Garut terbit tanggal 13 Oktober 2020 Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -27);
29. Fotocopy dari Fotocopy SPPT Atas Nama Des UDIN JUANA , Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -28);
30. Fotocopy dari Fotocopy Pemberitahuan hasil pelaksanaan lelang eksekusi Hak tanggungan aset jaminan debitur Machfudzigofur tanggal 20 oktober 2020 , Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -29-PR-2);
31. Fotocopy dari Fotocopy Perincian hutang debitur An. Machfudzi Ghofur Nomor S.744/BSBCR-REM/KP/IX/2020 tanggal 24 September 2020, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -30-PR-3);
32. Fotocopy sesuai dengan asli Invoice No 2358/INV/X/2020, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -31-PR-4);
33. Fotocopy DARI Fotocopy Bukti penerimaan Negara, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -32-PR-5);
34. Fotocopy sesuai dengan asli Sistem Informasi keuangan, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -33-PR-6);
35. Fotocopy sesuai dengan asli Laporan Penilaian tanah dan Bangunan No 055/APP/TSM/VIII/2016, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.1.-34;
36. Fotocopy dari Fotocopy Standar Penilaian Indonesia 366 ( SPI 366 ), Fotocopy bukti surat tersebut diberi Tanda T.1.35 ;
37. Fotocopy dari Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 0566/BTPN-SME/011/III/2019, Fotocopy bukti surat tersebut diberi Tanda T.1.36;
38. Fotocopy sesuai dengan asli Surat keterangan Atas Nama DEDI AHMAD JUNAEDI Tanggal 28 Juli 2021, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -37);
39. Fotocopy sesuai dengan asli Surat keterangan atas Nama UBAD BADRUZAMAN Tanggal 27 Juli 2021, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -38);
40. Fotocopy sesuai dengan asli Surat keterangan atas Nama ELAN SUWARLAN Tanggal 27 Juli 2021, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -39);

Halaman 49 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### 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

41. Fotocopy sesuai dengan asli Surat keterangan atas Nama HERYAWAN Tanggal 27 Juli 2021, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -40);
42. Fotocopy sesuai dengan asli Surat keterangan atas Nama ASEP DENI M Tanggal 27 Juli 2021, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -41);
43. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Tanda Lulus ( MAPI ) Atas Nama Bambang Subiakto Tanggal 27 Juli 2021, Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda ( T I -42);

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat tersebut di atas, untuk lebih menguatkan dalil-dalil gugatannya, TERGUGAT I dipersidangan telah mengajukan pula 4 (empat) orang saksi terdiri 3 ( tiga ) orang saksi di bawah sumpah / janji dan 1 (satu ) orang tidak disumpah yang pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut :

**Saksi ke-1. HENDRI PRABOWO** memberikan kesaksian sebagai berikut :

- Bahwa Saksi bekerja bekerja di Kantor Jasa Penilai Publik ( KJPP ) Aprisal Sudiono Awaludin dan Rekan ;
- Bahwa Objek yang dijadikan Penilaian oleh KJPP Sudiono Awaludin adalah Properti, Tanah, Bangunan, Mesin dan perkebunan ;
- Bahwa jabatan Saksi adalah sebagai penanggung Jawab Tim di Lapangan serta membuat laporan, sedangkan saksi Fajar Taufik adalah sebagai Pelaksana kelapangan ;
- Bahwa Saksi melakukan penilaian terhadap aset yang dijaminan dengan tujuan untuk menutupi utang ;
- Bahwa KJPP Sudiono Awaludin mempunyai hubungan rekanan dengan Bank BTPN dan perjanjian Kontrak setiap tahun sekali diperbaharui ;
- Bahwa benar Saksi diperintahkan oleh KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan untuk melakukan penilaian terhadap Objek jaminan Bank BTPN di Kota Tasikmalaya yang telah jatuh tempo dan tidak bisa melunasi hutang debitur ke Kreditur ;
- Bahwa KJPP melakukan penilaian terhadap Objek jaminan setelah akad Kredit yang tidak bisa melunasi terhadap hutangnya ;
- Bahwa Saksi belum pernah melakukan penilaian terhadap objek Penggugat yang dijaminan ke Bank BTPN sebelum akad kredit dilakukan karena yang melakukan penilaian terhadap Objek yang dijaminan ke Bank BTPN sebelum akad kredit adalah penilaian dilakukan oleh Internal dari Bank BTPN tersendiri atau bahkan ada penilai dari external ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui nilai objek yang dijaminakan berdasarkan data yang diserahkan dari Bank BTPN ke Aprisal, yaitu dari Perjanjian akad Kredit yang disetujui antara Penggugat dengan Bank BTPN yang ditandatangani pada tanggal 29 Agustus 2016 diketahui Taksiran nilai Objek yang dijaminakan adalah sebesar Rp.2.250.000.000,00 ( Dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah ) ;
- Bahwa benar nilai jaminan harus lebih tinggi dari pada nilai Pinjaman dengan maksud dan tujuan adalah untuk menutupi apabila Debitur tidak bisa melunasi terhadap hutangnya kepada Kreditur ;
- Bahwa Kreditur tidak dapat menyetujui apabila nilai pinjaman lebih tinggi dari pada nilai Jaminan ;
- Bahwa benar Aprisal dibutuhkan oleh Bank untuk melakukan penilaian terhadap suatu objek yang dijaminakan ;
- Bahwa Benar ada Standar untuk melakukan penilaian terhadap Objek yang dijaminakan yang berlaku secara umum dan menjadi pedoman semua KJPP ;
- Bahwa yang menjadi Standar penilaian yang dilakukan oleh KJPP Adnan Sudiono terhadap objek Tanah Bangunan yaitu :
  1. Dengan mengikuti harga pasaran tanah dan bangunan yang ada dilokasi;
  2. Harga tanah berdasarkan tempat lokasi / letak data tanah yang satu dengan yang lainnya ;
  2. Data pasaran tanah yang diperoleh berdasarkan minimal tiga sumber yang dinilai,
  3. Harga tanah biasanya naik stabil mengikuti permintaan atau mengikuti Pasar masyarakat ;
  4. Kemudian penilaian terhadap bangunan ada harga penyusutan sebesar 3 % ( tiga persen ) per tahun sesuai dengan kondisi dan perawatannya;
- Bahwa benar KJPP Awaludin Sudiono pernah melakukan penilaian terhadap Objek tanah bangunan milik Penggugat yang dijaminakan ke Bank BTPN dengan sertifikat Hak milik Nomor 04517 yang berlokasi di Jl. Cilembang Rt 04 Rw 03 Kel, Linggajaya, Kec, Mangkubumi Kota Tasikmalaya pada bulan Mei tahun 2019 ;
- Bahwa penilaian / appraisal dilakukan oleh KJPP Awaludin Sudiono atas permintaan dari Bank BTPN Kota Tasikmalaya pada tanggal 17 Mei 2019 dan tanggal 2 Juli 2020 untuk melakukan penilaian terhadap Objek Tanah Bangunan atas Nama Debitur Penggugat dengan alasan akan dilelang ( Diperlihatkan Bukti surat T.1.22 ) ;

Halaman 51 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### 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 Benar KJPP Awaludin Sudiono melakukan penilaian terhadap objek tanah bangunan yang akan dilelang ;
- Bahwa KJPP Awaludin Sudiono melakukan penilaian terhadap Objek sengketa tanpa pemberitahuan sebelumnya kepada Penggugat karena menurut Saksi sebelumnya telah diberitahukan oleh pihak Bank BTPN ;
- Bahwa berdasarkan kontrak kerja dengan Bank BTPN tanggal 17 Mei 2019 Tim KJPP yang melakukan penilaian ke Lapangan tanggal 22 Mei 2019 adalah Sdr ARIP YUSRIANTO dan AJI TRI SETYO yaitu untuk Penilaian Tahun 2019 sedangkan FAJAR TAOFIK dan ARIP YUSRIANTO untuk penilaian tahun 2020;
- Bahwa tim melakukan melakukan penilaian objek tanah dan bangunan kurang lebih setengah Jam dan dilakukan hanya 1 (satu) kali saja ;
- Bahwa Tim KJPP melakukan penilaian objek sengketa dengan cara melakukan penilaian terhadap objek tanah bangunan, melakukan penyesuaian data sertifikat, mengukur dan memotret, menanyakan ketempat lain harga tanah bangunan untuk pembanding ;
- Bahwa Tim penilai menyerahkan Laporan hasil penilaian terhadap Objek tanah bangunan pada tanggal 22 mei 2019 Bukti surat T I-23 ;
- Bahwa Tim saat melakukan penilaian objek sengketa memperlihatkan bukti tanda tangan dan alamat pembanding atas nama HERI, AAN dan GAYAH akan tetapi tidak ada tanda tangan yang menjadi pembanding ;
- Bahwa Tim ketika melakukan penilaian dilapangan terhadap objek sengketa adalah saat itu tidak masuk kedalam ruangan dan hanya melakukan penilaian dari luarnya saja karena pintunya saat itu terkunci ;
- Bahwa Tim saat melakukan penilaian dilapangan tidak bertemu dengan Penggugat / debitur oleh karena KJPP tidak memberitahukan adanya penilaian objek sengketa kepada Penggugat / debitur sehingga Tidak ada tanda tangan Debitur atau Penggugat ketika melakukan penilaian oleh Tim ;
- Bahwa benar ada SOP nya dalam melakukan penilaian tanah dan bangunan dilapangan sesuai standar penilaian Indonesia dan dalam SOP ada kewajiban untuk memberitahukan kedatangan Tim Penilai kepada Penggugat ;
- Bahwa Tim Penilai tidak memberitahukan kedatangan kepada Penggugat, karena menurut informasi Tergugat I BTPN menceritakan Penggugat tidak kooperatif, sehingga hal tersebut menjadi pengecualian bagi Tim Penilai ;

Halaman 52 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### 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 benar Tim penilai bertanya sekeliling Objek tanah Bangunan yaitu ke kiri kanan dan belakang ;
- Bahwa Tim Penilai mengetahui harga Objek tanah bangunan dari sekitar lokasi Bukti surat ( T.1.23 Halaman 10 ) atas Nama Pemilik Rumah yaitu atas Nama HERI, AAN dan GAYAH ;
- Bahwa berdasarkan penilaian appraisal dilapangan harga pasaran tanah dan bangunan di sekitar Jalan Cilembang adalah Rp 2.500.000,00,-( Dua juta lima ratus ribu rupiah ) per meter persegi nya ;
- Bahwa berdasarkan penilaian dari tim penilai pada tanggal 22 Mei 2019 diketahui nilai taksiran pasar dari objek tanah dan bangunan adalah sejumlah Rp 2.255.352.000 ( Dua milyar dua ratus lima puluh lima juta tiga ratus lima puluh dua ribu rupiah ). Sedangkan Nilai Likuidasi sebesar Rp 1.578.746.400,- ( Satu Milyard lima ratus tujuh puluh delapan juta tujuh ratus empat puluh enam ribu empat ratus rupiah ) ;
- Bahwa penilaian yang digunakan tim KJPP terhadap Objek Tanah Bangunan adalah Nilai Pasar setempat dan Nilai Likuidasi yaitu nilai jual cepat sesuai SPI Edisi VII 2018 ;
- Bahwa maksud dengan penilaian jual cepat yang dimaksud dengan penilaian jual cepat adalah dengan maksud dan tujuan supaya aset terjual cepat karena Bank membutuhkan pembiayaan ;
- Bahwa panduan untuk penilaian jual cepat dan apa bila dalam jangka waktu 9 bulan belum laku terjual setelah dilakukan penilaian maka ada potongan sejumlah kurang lebih 60 % ( enam puluh ) Persen serta mengikuti nilai likuidasi dan pasar antara nilai pasar dan likuidasi nilai jual murah :(Sesuai standar penilaian Indonesia ( SPI Edisi VII 2018 dan SPI 366 ) ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui nilai Hutang penggugat / debitur dan setelah melakukan penilaian terhadap Objek Tanah Bangunan KJPP tidak memberitahukan hasil dari penilaian terhadap Objek Tanah Bangunan kepada debitur ;
- Bahwa setelah KJPP melakukan penilaian terhadap Objek Tanah Bangunan Penggugat diketahui Ringkasan Eksekutif penilai Properti Nilai tanah ditaksir Rp 1.422.840.000,00 ( Satu milyar empat ratus dua puluh dua juta delapan ratus empat puluh rupiah ) Luas Tanah 568 M2, NILAI LIKUIDASI Rp 995.988.000,00 ( Sembilan sembilan puluh lima juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu rupiah ), Nilai Bangunan ditaksir Rp 832.512.200,00 ( Delapan ratus tiga puluh dua juta lima ratus dua belas ribu rupiah ) NILAI

Halaman 53 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### 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

LIKUIDASI Rp 582.758.400,00 ( Lima ratus delapan puluh dua juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu rupiah ) Luas Bangunan 378 M2;

- Bahwa Tim Penilai melakukan penilaian yang kedua tanggal 15 Juli 2020 yang menjadi dasar harga tanah bangunan menjadi susut dikarenakan Kondisi Bangunan sudah hancur ketika tim penilai masuk kerumah, serta dalam keadaan Pandemi nilai harga Tanah pun juga menjadi pengaruh;
- Bahwa pada saat melakukan penilaian yang kedua Tim penilai tidak bertemu dengan Penggugat di Objek tanah bangunan ;
- Bahwa Benar ada nilai penyusutan tiap tahun terhadap Bangunan sejumlah 3,3 % ( Tiga koma 3 ) persen per tahun ;
- Bahwa ketika Tim KJPP melakukan penilaian yang pertama tidak masuk kedalam rumah hanya diluarnya saja sedangkan penilaian yang kedua Tim penilai masuk kedalam rumah atau penilaian kedalam rumah dan luar rumah ;
- Bahwa ada panduan teknik untuk melakukan penilaian terhadap Bangunan yaitu Panduan SPI 366 serta ada pelatihan khusus terkait dengan teknik sipil akan tetapi Saksi tidak ada keahlian dibidang teknik sipil ;

**Saksi ke-2. FAJAR TAUFIK** memberikan kesaksian sebagai berikut :

- Bahwa Tim KJPP pada saat melakukan penilaian yang pertama tidak masuk kedalam rumah hanya diluarnya saja sedangkan penilaian yang kedua Tim penilai masuk kedalam rumah atau penilaian kedalam rumah dan luar rumah ;
- Bahwa Tim saat melakukan penilaian selama setengah jam hanya melakukan foto-foto terhadap Objek tanah Bangunan ;
- Bahwa ada buku panduan penilaian yaitu Standar Penilaian Indonesia 366 untuk melakukan penilaian terhadap sebuah objek segala bidang Khususnya menilai sebuah Bangunan dan tanah ;
- Bahwa saat tim melakukan penilaian kedua nilai asset turun oleh karena disebabkan Faktor Bangunan yang rusak ;
- Bahwa tim penilai melakukan Penilaian terhadap tanah bangunan yang beralamat di Jl. Cilembang Rt 04 Rw 03 Kel, Linggajaya, Kec, Mangkubumi Kota Tasikmalaya pada tanggal 15 Juli 2020 Diperlihatkan bukti surat T.1-25;
- Bahwa saksi melakukan pemotretan kedalam bangunan objek lelang karena pintu sling Door terbuka ujungnya saja;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa data pembanding dari lokasi ketika melakukan penilaian tanggal 15 Juli Tahun 2020 yaitu atas Nama Pemilik HERI, ATTI dan MIN Bukti surat T.1.25 Halaman 12;
- Bahwa menurut saksi adapun nilai Likuidasi kurang lebih 60% ( Enam puluh persen ) Nilai Pasar Rp.1.703.000,00,- ( Satu milyar tujuh ratus tiga juta tujuh ratus tiga ribu rupiah ) Nilai Likuidasi 1.022.221.800,00 ( Satu milyar dua puluh dua juta dua ratus dua puluh satu ribu delapan ratus rupiah ) Bukti surat T1-25 ;
- Bahwa melakukan penilaian tidak leluasa karena terbatas hanya dengan mengambil gambar atau pemotretan dikarenakan Penggugat tidak kooperatif;
- Bahwa Tim bertemu dengan Penggugat dan hanya mengetahui tidak kooperatif dari laporan BTPN ;
- Bahwa saksi bisa melakukan penilaian terhadap objek tanah bangunan tanpa masuk kedalam rumah karena ada foto, sertifikat dan luas tanah ;
- Bahwa data yang menjadi pegangan untuk melakukan penilaian terhadap tanah bangunan milik Penggugat adalah data yang lama yaitu tahun 2016 dari pihak Bank BTPN ;
- Bahwa saksi saat melakukan penilaian ke lapangan tahun 2020 dan mendapatkan gambar foto bangunan dari pihak Bank BTPN/ data 2016;
- Bahwa saksi tidak menghubungi pihak Penggugat akan tetapi dari Pihak Bank BTPN telah menghubungi pihak Penggugat dan pada saat itu Pegawai dari Bank BTPN atas nama Sdr INDRA menerangkan kepada saya bahwa pihak Penggugat tidak Kooperatif ;
- Bahwa menurut saksi ada pengecualian didalam melakukan penilaian dikarenakan pihak penggugat tidak kooperatif dan Tim Penilai boleh melakukan penilaian baik masuk kedalam Bangunan atau tidak masuk kedalam karena terbatas ;

**Saksi ke-3. BAMBANG SUBIAKTO**, tidak disumpah memberikan kesaksian sebagai berikut :

- Bahwa Saksi bekerja di Bank BTPN Kota Tasikmalaya mulai pada tahun 2015 sebagai Aprisal atau penilai Internal di Bank BTPN Kota Tasikmalaya ;
- Bahwa saksi pernah melakukan penilaian internal terhadap Objek Tanah Bangunan milik Penggugat sebelum akad kredit tanggal 4 Agustus tahun 2016 terhadap Sertifikat Hak milik No 04517 yang berlokasi di Jl Cilembang RT 04 RW 08 Kel, Linggajaya Kec, Mangkubumi Kota Tasikmalaya ;

Halaman 55 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### 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 dasar saksi melakukan penilaian atau penaksiran terhadap Objek Tanah Bangunan milik Penggugat atas dasar Penggugat akan mengajukan pinjaman uang ke Bank BTPN dengan jaminan sertifikat Hak milik Nomor 04517;
- Bahwa hasil dari penilaian diketahui tanah dan bangunan dihargai sebesar harga Rp 2.250.000.000,00 ( Dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah ) ;
- Bahwa saat itu tanah bangunan tersebut dihargai kurang lebih Rp 2.500.000,00 ( Dua juta lima ratus ribu rupiah ) per meter persegi dan bangunan dihargai kurang lebih Rp 1.500.000,00 ( Satu juta lima ratus ribu rupiah ) permeter persegi nya ;
- Bahwa saksi saat itu pada tahun 2016 telah melakukan Cek Fisik kelapangan terhadap tanah bangunan dimaksud dengan mencocokkan sertifikat dan dokumen lainnya dilapangan dan semuanya cocok ;
- Bahwa saat melakukan penilaian dilapangan terhadap objek tanah dan bangunan saksi bertemu dengan Penggugat ;
- Bahwa kondisi bangunan saat itu bagus dan permanen dan bangunan tersebut berfungsi sebagai tempat usaha Showroom mobil sedangkan dibelakangnya berfungsi tempat tinggal atau rumah ;
- Bagaimanakah metode penilaian terhadap bangunan tersebut?
- Adapun metode penilaian yang digunakan adalah Penilaian bangunan, nilai pasar dan kondisi bangunan terawat serta ada spesifikasi yang lain yaitu berdasarkan bahan bangunan yang bagus atau tidak dan biaya bangunan serta harga pasar tanah ;
- Bahwa Saksi saat melakukan penilaian masuk kedalam bangunan ;
- Bahwa saksi latar belakangnya sarjana kehutanan dan tidak mempunyai keahlian dibidang kontruksi bangunan akan tetapi sebelumnya saya mengikuti pelatihan penilaian dan ketika pelatihan tidak ada yang namanya pelatihan secara khusus dibidang kontruksi bangunan ;
- Bahwa benar ada penyusutan harga bangunan sebesar 3 % pertahun ;
- Bahwa benar nilai objek yang dijaminakan harus lebih tinggi dari nilai pinjaman ;
- Bahwa Saksi tidak melakukan penilaian terhadap objek yang akan dilelang karena ada penilai dari Exsternal Bank BTPN ;
- Bahwa saksi melakukan penilaian dengan cara membandingkan dengan tanah disekitar lokasi objek yang dijaminakan dan menanyakan serta mewawancarai dengan warga yang menjual tanah disekitar ;

Halaman 56 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 56



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut Saksi lokasi tanah dan bangunan yang dinilai dari tahun 2016 sampai dengan sekarang termasuk strategis sehingga harga tanah disana terhitung mahal dan lokasi tersebut cocok untuk usaha showroom ;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari tahun 2016 sampai dengan sekarang, harga tanah disekitar objek sengketa tidak ada kenaikan karena harga tanah disana termasuk tinggi Rp 35.000.000,00 (Tiga puluh lima juta rupiah) ke atas per bata nya ;
- Bahwa tidak ada penyusutan harga tanah di objek lokasi karena aktifitas ekonomi disana sangat tinggi ;
- Bahwa benar saksi pernah menyerahkan hasil penilai pada tahun 2016 kepada KJPP Sudiono Awaludin UNTUK MELAKUKAN PENILAIAN DITAHUN 2019 ;
- Bahwa benar Acuan atau data penilaian KJPP pada tahun 2019 mengacu kepada laporan internal atau data pada tahun 2016 dan pada saat itu saksi jelaskan ke Aprisal KJPP terhadap objeknya mengenai alamat, batas-batas luas tanah dan bangunan yang digunakan sesuai dengan IMB ;
- Bahwa yang menjadi faktor harga tanah naik diantaranya dipengaruhi oleh lingkungan sekitar yang bagus dan faktor market fisibility atau pusat perbelanjaan sedangkan faktor harga tanah menjadi turun diantaranya apabila ada bencana alam ;

**4. Saksi Ahli AHMAD HUDA**, disumpah dan memberikan kesaksian sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja di penilai publik properti yang ditugaskan di Dewan Masyarakat Profesi penilai Indonesia ( MAPI ) yang beralamat kantor di Jl. TB Simatupang Office 18 lantai 3 Unit E Jakarta selatan ;
- Bahwa seseorang untuk menjadi penilai publik harus mengikuti pelatihan jasa penilai publik, yaitu terbagi Penilai Properti, Penilai Bisnis, Personal Properti dan Individual Properti, dan pengalaman 400 Jam sampai dengan 1000 Jam setelah pelatihan profesi penilai Publik dengan 11 tahapan ;
- Bahwa Penilai Publik mempunyai kewenangan mengeluarkan Opini terhadap hasil penilaian yang wajar ;
- Bahwa Benar penilai publik wajib berpedoman terhadap peraturan menteri keuangan No 27 Tahun 2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan SPI 366 dan peraturan lainnya ;
- Bahwa Benar penilai Publik atau Aprisal harus / wajib memberitahukan kepada Penggugat in casu pemilik objek apabila objek tersebut akan dinilai

Halaman 57 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk kepentingan lelang atas permintaan dari Bank, serta aturannya tersebut harus mengacu terhadap Peraturan Menteri Keuangan No 27 Tahun 2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang ;

- Bahwa Aprisal harus menetapkan nilai Limit Pasar sebagai prioritas utama dan nilai likuidasi sebagai alternatif yang terakhir terakhir ;
- Bahwa Penilaian berdasarkan asumsi diperbolehkan akan tetapi harus ada persetujuan, salah satunya asumsi adalah Informasi lama data lama dikarenakan keterbatasan Informasi ;
- Bahwa boleh melakukan penilaian berdasarkan asumsi akan tetapi jangan sampai hasil penilaian menimbulkan ketidaklaziman terhadap harga objek tersebut, dan pengambilan data oleh penilai tidak boleh dilakukan dengan secara melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa TERGUGAT II KPKNL untuk memperkuat pembuktiannya telah mengajukan alat-alat bukti berupa photo copy surat-surat yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya meliputi :

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Permohonan penetapan Jadwal lelang ulang untuk aset Jaminan Debitur atas Nama Machfuzi Gofur, bukti surat tersebut diberi tanda ( T.II-1);
2. Fotocopy sesuai dengan asli Surat pernyataan Nomor s.741/BSBCR/-REM/KP/IX/2020 Tanggal 24 September 2020, bukti surat tersebut diberi tanda ( T.II-2);
3. Fotocopy sesuai dengan asli penetapan Jadwal lelang ulang Nomor S-768/WKN.08/KNL.05/2020 tanggal 08 Oktober 2020, bukti surat tersebut diberi tanda ( T.II-3);
4. Fotocopy sesuai dengan asli Surat keterangan pendaftaran Tanah Nomor 167/2020 tanggal 09-09-2020, bukti surat tersebut diberi tanda ( T.II-4);
5. Fotocopy sesuai dengan asli Pengumuman pertama lelang eksekusi Hak tanggungan tanggal 25 Agustus 2020, bukti surat tersebut diberi tanda ( T.II-5);
6. Fotocopy sesuai dengan asli Pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan, bukti surat tersebut diberi tanda ( T.II-6);
7. Fotocopy sesuai dengan asli Pengumuman lelang ulang eksekusi hak tanggungan, bukti surat tersebut diberi tanda ( T.II-7);
8. Fotocopy sesuai dengan asli Surat peringatan I, bukti surat tersebut diberi tanda ( T.II-8);

Halaman 58 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### 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

9. Fotocopy sesuai dengan asli Surat peringatan II, bukti surat tersebut diberi tanda ( T.II-9);
10. Fotocopy sesuai dengan asli Surat peringatan III, bukti surat tersebut diberi tanda ( T.II-10);
11. Fotocopy sesuai dengan asli Pemberitahuan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, bukti surat tersebut diberi tanda ( T.II-11);
12. Fotocopy sesuai dengan asli Nilai Limit Jaminan lelang, bukti surat tersebut diberi tanda ( T.II-12);
13. Fotocopy sesuai dengan asli Risalah lelang Nomor 580/34/2020 tanggal 20 Oktober 2020, bukti surat tersebut diberi tanda ( T.II-13);

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat tersebut di atas, TERGUGAT II tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa TURUT TERGUGAT H. MOCHAMAD DILAR untuk memperkuat pembuktiannya telah mengajukan alat-alat bukti berupa photo copy surat-surat yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya meliputi :

1. Fotocopy dari Fotocopy Kutipan risalah lelang Nomor 580/34/2020 tanggal 20 Oktober 2020, bukti surat tersebut diberi tanda ( T.T-I);
2. Fotocopy dari Fotocopy Kuitansi Nomor : 129/2020 tanggal 20 Oktober 2020, bukti surat tersebut diberi tanda ( T.T-2);
3. Fotocopy Sesuai dengan asli sertifikat Hak milik Nomor 04517, bukti surat tersebut diberi tanda ( T.T-3);
4. Fotocopy dari Fotocopy Permohonan eksekusi pengosongan, bukti surat tersebut diberi tanda ( T.T-4);
5. Fotocopy dari Fotocopy Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Desember 2020, bukti surat tersebut diberi tanda ( T.T-5);
6. Fotocopy dari Fotocopy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor :2/pen.Pdt.Eks/2021 tanggal 10 Februari 2021, bukti surat tersebut diberi tanda ( TT - 6);

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat tersebut di atas, TURUT TERGUGAT tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa baik PENGUGAT, TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT dipersidangan mengajukan Kesimpulan pada tanggal 01 September 2021 dan menyatakan bahwa pembuktian sudah cukup ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam Putusan ini, maka segala sesuatunya yang terjadi dipersidangan sebagaimana terurai dalam Berita

Halaman 59 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### 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)



Acara Persidangan pemeriksaan perkara ini, untuk singkatnya dianggap telah termasuk dan dipertimbangkan dalam Putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan sesuatu apapun lagi dalam perkara ini, kecuali mohon Putusan ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan PENGUGAT adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya tersebut di atas, Kuasa TERGUGAT I telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan relative (komptensi relative) dan Kuasa TERGUGAT II telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan absolut (*kompetensi absolut*) yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **Dalam Konvensi**

#### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa TERGUGAT I telah mengajukan Jawaban berupa eksepsi relative yaitu bahwa sesuai kesepakatan PENGUGAT dan TERGUGAT I pada ketentuan Pasal 14 (Ketentuan Penutup) pada Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK) menyatakan sebagai berikut “Kecuali ditetapkan lain dalam Perjanjian Kredit, maka kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.....” sehingga karenanya Pengadilan Negeri Tasikmalaya tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari TERGUGAT I tersebut pihak PENGUGAT telah memberikan tanggapan sebagai berikut :

- Untuk TERGUGAT I bahwa PENGUGAT belum pernah menerima dokumen SKUPK. Bahwa domisili para pihak berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Tasikmalaya, dan pada dokumen Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 321/2016, tanggal 27 September 2016 pada ketentuan Pasal 4 menyebutkan “ para pihak dalam hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibat hukumnya memilih domisili pada kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I B di Kota Tasikmalaya ;

Menimbang, bahwa TERGUGAT II telah mengajukan Jawaban sebagai tangkisan berupa eksepsi absolut terhadap gugatan PENGUGAT yaitu bahwasanya gugatan penggugat seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata



Usaha Negara bukan kepada Pengadilan Negeri Tasikmalaya oleh karena dalil pokok sengketa dari Penggugat adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I BTPN dan Tergugat II KPKNL Tasikmalaya sehubungan telah melaksanakan lelang atas tanah SHM No. 04517/Linggajaya, Luas 568 Meter persegi an. MACHFUDZY GHOFUR yang tidak memperhatikan azas keberhati-hatian dan tidak sesuai prosedur lelang yang benar dalam memperhatikan penetapan harga jual (nilai limit) sehingga terbit Risalah Lelang Nomor 580/34/2020 tanggal 20 Oktober 2020 yang notabene merupakan penetapan tertulis sebagai produk dari badan pejabat tata usaha negara ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut pihak PENGUGAT telah memberikan tanggapan bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat sudah jelas, mengatur mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat dalam proses pelelangan tanah milik Penggugat oleh karena tidak memperhatikan azas keberhati-hatian dan tidak sesuai prosedur lelang yang benar penetapan harga jual (nilai limit) sehingga merugikan Penggugat, dan bukan mengenai sengketa TUN terhadap adanya suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh pejabat TUN, sehingga dalam hal ini Pengadilan Negeri Tasikmalaya mempunyai kewenangan absolut dan relative untuk mengadili perkara a quo ;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Penasehat Hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta Tanggapan PENGUGAT terhadap eksepsi tersebut, maka Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 16 Juni 2021 dengan bunyi amar yaitu sbb :

#### **M E N G A D I L I**

Sebelum memutus pokok perkara :

- Menolak Eksepsi Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menetapkan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Kelas I.A. berwenang untuk mengadili perkara Nomor 12/Pdt.G/2021/PN.Tsm.;
- Memerintahkan pemeriksaan perkara Nomor 12/Pdt.G/2021/PN. Tsm. ini untuk tetap dilanjutkan;
- Menetapkan biaya perkara ini ditangguhkan hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka eksepsi dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II dinyatakan ditolak ;

**Dalam Pokok Perkara**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa PENGUGAT dalam surat gugatannya mendalilkan bahwa PENGUGAT selaku debitur telah membuat ikatan perjanjian utang piutang dengan kreditur TERGUGAT I PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) pada tanggal 15 September 2016 dengan nilai utang / fasilitas kredit yang diterima PENGUGAT sebesar Rp 1.800.000.000,-(satu milyar delapan ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 7 (tujuh) tahun sampai dengan tanggal 15 September 2023. Bahwa utang PENGUGAT tersebut dijamin dengan SHM No. 04517 berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cilembang, RT.04, RW.08, Kel. Linggajaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, dan menurut Penilai internal Bank BTPN nilai jaminan utang tersebut sebelum akad kredit telah ditaksir sebesar ± Rp 2.200.000.000,-(dua milyar dua ratus juta rupiah). Selanjutnya PENGUGAT awalnya lancar dalam melaksanakan kewajibannya membayar utang sehingga cicilan sudah bisa dibayar lebih dari Rp 800.000.000,-(delapan ratus juta rupiah), akan tetapi karena kondisi lingkungan usaha yang kurang kompetitif berdampak kepada kemajuan usaha PENGUGAT sehingga mengalami keterlambatan dan macet dalam hal mencicil utangnya kepada TERGUGAT I Bank BTPN, sehingga TERGUGAT I mengirimkan surat peringatan / somasie ke-3 tanggal 29 Maret 2018 kepada PENGUGAT agar melakukan pembayaran dan melunasi utangnya sebelum objek jaminan yang dikenakan hak tanggungan akan dilelang.

Menimbang, bahwa PENGUGAT sudah berupaya melakukan pendekatan bisnis kepada TERGUGAT I BTPN agar memberikan keringanan dalam hal pemenuhan cicilan utang serta diberi kesempatan agar PENGUGAT dapat berupaya sendiri menjual di bawah tangan terhadap objek jaminan utang sehingga PENGUGAT dapat melunasi utangnya sebelum pelaksanaan lelang. Bahwa pada bulan Desember 2020 PENGUGAT menerima Surat Pemberitahuan Hasil Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Aset Jaminan. Debitur PENGUGAT tanggal 20 Oktober 2020, tertanggal 08 Desember 2020 tanpa pemberitahuan sebelumnya baik mengenai proses dan pelaksanaan lelang. Bahwa sesuai Risalah Lelang No. 580/34/2020 tertanggal 20 Oktober 2020 diketahui *nilai limit* objek jaminan adalah seharga Rp 1.050.000.000, (satu milyar lima puluh juta rupiah) dan nilai terjual adalah sebesar Rp 1.050.100.000,-(satu milyar lima puluh juta seratus ribu rupiah), harga tersebut tidak patut dan tidak wajar karena jauh dibawah harga pasaran, di bawah harga dari penilaian plafon kredit Bank BTPN sendiri, di bawah

Halaman 62 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

taksiran harga pada saat pengajuan kredit, dan di bawah nilai likuidasi dari penilai appraisal eksternal Bank BTPN, akibatnya penjualan objek lelang tidak melunasi utang PENGUGAT kepada TERGUGAT I sebagaimana yang diatur dalam UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, oleh karena itu perbuatan TERGUGAT I dipandang bertentangan dengan aturan yang berlaku dan menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT sebesar Rp 1.834.593.780,- (satu milyar delapan ratus tiga puluh empat juta lima ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah) ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan PENGUGAT tersebut, pihak TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT di dalam nota Jawabannya menyatakan menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT bahwasanya Para TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena menurut TERGUGAT I menerangkan bahwa sejak PENGUGAT sudah terbukti wanprestasi dengan adanya somasi ke-3 tanggal 29 Maret 2019, penawaran keringanan pokok, cicilan, dan bunga berlanjut hingga dilaksanakan lelang 2 (dua) tahun kemudian adalah sudah cukup memberikan kesempatan kepada PENGUGAT untuk memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I untuk membayar utangnya, selain itu menurut TERGUGAT I mengenai penentuan nilai limit lelang sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sejak dimulai pada lelang ke-1 s/d lelang ke-3 oleh karena ditentukan oleh hasil penilaian appraisal independent dan juga memperhatikan nilai likuidasi ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan PENGUGAT disangkal oleh Para TERGUGAT, maka sesuai asas *audi et alteram partem* atau asas kedudukan *prosesuil* yang sama bagi kedua belah pihak yang berperkara, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 163 HIR / Pasal 1865 KUH Perdata, maka kedua belah pihak dalam perkara *aquo* harus membuktikan dalilnya masing-masing, dimana pihak PENGUGAT harus membuktikan dalil gugatannya sedangkan pihak Para TERGUGAT harus membuktikan sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya PENGUGAT telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.12 serta mengajukan 6 (enam) orang saksi dipersidangan yaitu saksi-saksi JOYO MURDONO, DADANG PRIATIN, DEDE ROJAK, AYI RUSNANDAR, ATENG KUSNADI, dan DIKI SUPRAPTO;

Halaman 63 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm





Menimbang, bahwa TERGUGAT I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T.I.1 sampai dengan T.I.42 serta mengajukan 4 (empat) orang saksi dipersidangan dimana diantaranya 1 (satu) saksi tidak disumpah, saksi-saksi tersebut yaitu HENDRI PRABOWO, FAJAR TAUFIK, BAMBANG SUBIAKTO, dan Ahli AHMAD HUDA;

Menimbang, bahwa pihak TERGUGAT II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti – bukti surat yang diberi tanda T.II.1 s/d T.II.13 dan tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa pihak TURUT TERGUGAT untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti – bukti surat yang di beri tanda T.T.1 s/d T.T.6 dan tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, sepanjang ada relevansinya dengan materi pokok yang berkaitan dengan perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang harus dibuktikan oleh PENGUGAT dalam perkara *a quo* dan dalil tersebut merupakan pokok sengketa adalah :

1. Apakah ada hubungan hukum perdata berupa perjanjian kredit antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I Bank BTPN ? ;
2. Apakah ada masalah di dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit tersebut sehingga timbul wanprestasi dan masuk kepada proses lelang?
3. Apakah TERGUGAT I Bank BTPN melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang karena menetapkan nilai limit berdasarkan hasil penilaian appraisal yang tidak sesuai prosedur sehingga agunan dilelang di bawah harga pasar..?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan membuktikan dalil Kesatu PENGUGAT yaitu : apakah ada hubungan hukum dalam lingkup perdata berupa perjanjian kredit antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I Bank BTPN ;

Menimbang, bahwa pengertian hubungan hukum itu sendiri menurut Soeroso R. Soeroso, dalam bukunya “Pengantar Ilmu Hukum”, Jakarta: Sinar Grafika, 2011 pada hal. 269, sebagai hubungan antara dua atau lebih subjek hukum pemegang hak dan kewajiban . Dalam hubungan hukum ini hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain. Setiap hubungan hukum mempunyai dua segi yaitu : Segi *bevoegdheid*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(kekuasaan / kewenangan atau hak) dengan lawannya *plicht* atau kewajiban. Kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum (orang atau badan hukum) dinamakan hak.

Mengenai hubungan hukum ini, Logemann sebagaimana dikutip oleh Soeroso (hal. 270) berpendapat bahwa dalam tiap hubungan hukum terdapat pihak yang berwenang / berhak meminta prestasi yang disebut dengan *prestatie subject* dan pihak yang wajib melakukan prestasi disebut *plicht subject*. Hal tersebut dalam hukum perdata khususnya konteks pelaksanaan perjanjian akan terlihat jelas dimana para pihak yang terikat perjanjian mempunyai hak dan kewajiban untuk melaksanakan prestasinya masing-masing sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1313, Pasal 1320, dan Pasal 1338 KUH Perdata.;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.3, P.4, P.5, P.6 jo. Bukti T.I.1. diketahui bahwa berawal dari PENGUGAT sebagai seorang Pengusaha tentunya membutuhkan permodalan berupa uang tunai untuk mengembangkan usahanya / investasi sehingga PENGUGAT MACHFUDZY GHOFUR pada tanggal 3 Agustus 2016 mengajukan Formulir Permohonan Kredit (FPK) kepada TERGUGAT I Bank BTPN, yang mana terhadap permohonan tersebut selanjutnya TERGUGAT I pada tanggal 26 Agustus 2016 mengeluarkan Surat Penawaran Fasilitas Kredit (vide : bukti P.3) kepada PENGUGAT, yang isinya TERGUGAT I menyetujui permohonan pinjaman PENGUGAT tersebut untuk pengembangan usaha / investasi dengan jenis fasilitas kredit yang diterima PENGUGAT berupa Pinjaman Angsuran Berjangka (PAB) ;

Menimbang bahwa setelah TERGUGAT I BTPN menyetujui permohonan FPK PENGUGAT selanjutnya berdasarkan bukti P.5 jo. T.I.1 pada tanggal 29 Agustus 2016 para pihak PENGUGAT dan TERGUGAT I BTPN menandatangani Akta Perjanjian Kredit No. 59 di depan Notaris dan PPAT ASEP WACHYUDIN, SH., dengan jumlah fasilitas kredit / pinjaman yang disetujui sebesar Rp 1.800.000.000,-(satu milyar delapan ratus juta rupiah), untuk jangka waktu cicilan selama  $\pm$  84 (delapan puluh empat) bulan atau untuk masa 7 (tujuh) tahun mulai 29 Agustus 2016 sampai dengan tanggal 15 September 2023. Selanjutnya fasilitas kredit tersebut dijamin dengan agunan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04517 dengan Luas 568 M<sup>2</sup> berikut bangunan yang ada diatasnya yang terletak di Jalan Cilembang, RT.04, RW.08, Kelurahan Linggajaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya (vide bukti P.6 jo. T.I.5) dan Jaminan tersebut juga diikat oleh Hak Tanggungan sebesar Rp 2.250.000.000,-

Halaman 65 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### 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

(dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) pada TERGUGAT I Bank BTPN (vide bukti : P.5, P.6, P.7, P.8. jo. T.I.5, T.I.6) ;

Menimbang, bahwa fakta hukum PENGGUGAT MACHFUDZY GOFUR (Debitor) dan TERGUGAT I BTPN (Kreditor) mengadakan ikatan perjanjian kredit Pinjaman Angsuran Berjangka (PAB) sebagaimana di atas adalah diketahui oleh saksi BAMBANG SUBIAKTO yang pada tanggal 4 Agustus 2016 pernah melakukan penilaian / appraisal terhadap tanah dan bangunan milik PENGGUGAT yang akan diagunkan sebagai jaminan utangnya yaitu SHM No. 04517

Menimbang, bahwa berdasarkan Analisa hukum, penjelasan, dan bukti-bukti formal di atas adalah dapat dibuktikan bahwa ada hubungan hukum perdata antara PENGGUGAT MACHFUDZY GOFUR dengan TERGUGAT I Bank BTPN berupa akta Perjanjian Kredit No.59 tertanggal 29 Agustus 2016 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil kedua PENGGUGAT yaitu : Apakah ada masalah di dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit No. 59 tersebut sehingga timbul wanprestasi dan masuk kepada proses lelang? ;

Menimbang, bahwa berdasarkan kekuatan alat bukti dipersidangan diantaranya dari bukti-bukti P.4, P.5, P.9, P.10, P.11 jo. T.I.2 s/d T.I.18. dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi JOYO MURDONO dan HENDRI PRABOWO, diketahui fakta hukum sebagai berikut yaitu setelah terjadi kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I BTPN dalam ikatan Perjanjian Kredit No.59 bagi pengembangan usaha PENGGUGAT dan PENGGUGAT menerima kucuran kredit sebesar 1, 8 milyar untuk jangka waktu pelunasan selama 7 (tujuh) tahun, maka berlaku ketentuan-ketentuan hukum perdata yang merupakan hak dan kewajiban diantara para pihak dalam hal utang piutang, yaitu PENGGUGAT / debitur berkewajiban untuk memenuhi utangnya yang merupakan suatu prestasi dan TERGUGAT I BTPN / kreditor mempunyai hak untuk dipenuhi prestasinya berupa cicilan utang dari PENGGUGAT sebagaimana yang telah disepakati ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *Prestasi* adalah suatu kewajiban debitur yang harus dipenuhi didalam setiap perikatan / perjanjian, dan *Prestasi* itu sendiri sesuai dengan ketentuan Pasal 1234 BW adalah meliputi tindakan subjek hukum berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Apabila Debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah ditentukan dalam perjanjian maka ia dikatakan Wanprestasi / Cidera Janji ;

Menimbang, bahwa PENGUGAT setelah menerima kucuran kredit pada tahun 2016 maka dana tersebut dipakai untuk pengembangan usahanya yaitu diantaranya yang diketahui dipersidangan yaitu jual beli kendaraan mobil bekas, bengkel, dan membuka usaha kafe pada lokasi objek sengketa yaitu berdasarkan SHM No. 04517 yang terletak di Jalan Cilembang, RT.04, RW.08, Kel. Linggajaya, Kota Tasikmalaya. Selanjutnya sesuai kesepakatan perjanjian kredit, maka mengenai pembayaran cicilan pokok dan bunga sebagaimana tipe fasilitas kredit yang diberikan berupa Pinjaman Angsuran Berjangka (PAB), maka TERGUGAT I telah memberikan kepada PENGUGAT jadwal pembayaran cicilan yang besaran bunga dan pokoknya telah ditentukan oleh TERGUGAT I BTPN, sehingga PENGUGAT sudah bisa mengetahui besaran kewajiban pelunasan angsuran utangnya mulai 15 September 2016 sampai dengan 15 September 2023 (vide : bukti P.4 dan P.6) ;

Menimbang, bahwa awalnya PENGUGAT lancar dalam membayar cicilannya sehingga kewajibannya dalam membayar utang bisa terlaksana dengan baik sampai dengan bulan September 2017. Akan memasuki bulan Oktober 2017 usaha PENGUGAT sudah mengalami penurunan sehingga Pengugat sudah mulai tidak mampu secara penuh melaksanakan kewajibannya membayar cicilan utang, kondisi tersebut dibenarkan oleh TERGUGAT I BTPN yang menjelaskan bahwa sejak bulan Oktober 2017 sampai dengan Desember 2018 PENGUGAT sudah mulai masuk kedalam kondisi kredit macet, sehingga TERGUGAT I mengirimkan surat teguran / peringatan / sommasie kepada PENGUGAT secara bertahap pada tahun 2017 yaitu :

- Surat Peringatan ke-1 No. 0566/BTPN-SME/008/XI/2017 pada tanggal 06 November 2017 ;
- Surat Peringatan ke-2 No. 0566/BTPN-SME/009/XI/2017 tanggal 13 November 2017, dan
- Surat Panggilan No. 0566/BTPN-iSME/020/XI/2017 tanggal 15 November 2017 ;

namun hingga bulan November PENGUGAT tetap tidak mengindahkan surat Tegugat I sehingga TERGUGAT I di bulan November mengirim surat kembali kepada PENGUGAT berturut turut hingga 3 kali yaitu :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Peringatan ke-1 No. 0566/BTPN-SME/008/XI/2017 pada tanggal 06 November 2017 ;
- Surat Peringatan ke-2 No. 0566/BTPN-SME/009/XI/2017 tanggal 13 November 2017, dan
- Surat Panggilan No. 0566/BTPN-iSME/020/XI/2017 tanggal 15 November 2017 ;

Pada bulan Februari 2018, kembali PENGUGAT tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I, sehingga pada tanggal 6 Februari 2018 diadakan perubahan pada perjanjian kredit yang tertuang dalam *addendum ke satu perjanjian kredit tertanggal 6 Februari 2018* yang isinya TERGUGAT I setuju mengadakan perubahan waktu pengebetan kewajiban debitur / PENGUGAT yang jatuh di hari libur, akan tetapi *addendum pertama* tersebut tidak menyelesaikan masalah untuk memenuhi kewajibannya, sehingga Surat Teguran / sommasie kembali dilayangkan kepada PENGUGAT pada bulan Maret 2018 yaitu secara berturut-turut meliputi :

- Surat Peringatan I No. 0566/BTPN-SME/002/III/2018 tanggal 15 Maret 2018 ;
- Surat Peringatan II No. 0566/BTPN-SME/003/III/2018 tanggal 22 Maret 2018;
- Surat Peringatan III tanggal 0566/BTPN-SME/004/III/2018 tanggal 29 Maret 2018;\_
- Surat Pemberitahuan Pembayaran Kewajiban No. 0566/BTPN-ISME/006/V/2018 tanggal 9 Mei 2018 ;

Kemudian Tanggal 4 Juni 2018 PENGUGAT mengajukan permohonan penundaan pembayaran pokok pinjaman (Grace Periode) kepada TERGUGAT I, yang kemudian disetujui TERGUGAT I dengan mendandatangani *Addendum kedua Perjanjian Kredit tgl 29 Juni 2018 (restrukturisasi)*, saat itu dalam *addendum* diketahui sisa pokok pinjaman utang PENGUGAT terakhir adalah sebesar Rp 1.552.206.488,- (satu milyar lima ratus lima puluh dua juta dua ratus enam ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah) (vide bukti P.11 jo. T.I.3, T.I.20 sd/ T.I. 21.a), namun walaupun telah diberikan keringanan melalui restrukturisasi kredit dengan Grace period PENGUGAT tetap tidak mampu memenuhi kewajibannya walau hanya membayar bunganya saja sehingga TERGUGAT I mengirimkan melalui ekspedisi surat peringatan ke-1 sampai dengan ke-3 yaitu :

- Surat Peringatan I No.0566/BTPN-SME/003/I/2019, tanggal 11 Januari 2019;
- Surat Peringatan I No.0566/BTPN-SME/004/I/2019, tanggal 18 Januari 2019;
- Surat Peringatan I No.0566/BTPN-SME/005/I/2019, tanggal 25 Januari 2019;

Halaman 68 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### Disclaimer

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





Menimbang, bahwa sampai dengan pemberitahuan surat peringatan terakhir dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT adalah PENGGUGAT tetap tidak memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan utangnya kepada TERGUGAT I BTPN, sehingga sampai dengan terakhir laporan keuangan yang diberikan kepada PENGGUGAT menurut perhitungan TERGUGAT I BTPN sisa utang pokok berikut bunganya yang harus dibayar adalah sebesar Rp 1.864.646.338,- (satu milyar delapan ratus enam puluh empat juta enam ratus empat puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh delapan rupiah) meningkat signifikan dan melebihi dari nilai utang plafond awal yang diterima PENGGUGAT sebesar 1, 8 milyar ( vide : bukti P.3 jo. T.I.30) ;

Menimbang, bahwa adanya ketidakmampuan PENGGUGAT dalam melakukan pembayaran angsuran utang kepada TERGUGAT I juga diakui oleh PENGGUGAT sebagaimana dalam butir posisinya pada angka 8, 9, dan 10, juga dapat diketahui dari keterangan saksi JOYO MURDONO yang menerangkan bahwa PENGGUGAT datang menemui saksi untuk konsultasi dan menjadi kuasa hukum membantu menyelesaikan masalah kredit macetnya kepada TERGUGAT I BTPN dan mengurus supaya objek lelang tidak dijual dengan harga rendah. Selain itu juga dari keterangan saksi HENDRI PRABOWO yang menerangkan bahwa saksi diminta TERGUGAT I untuk melakukan penilaian / appraisal terhadap objek lelang sehubungan dengan adanya kredit macet PENGGUGAT kepada TERGUGAT I BTPN ;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan di atas adalah dapat diketahui adanya permasalahan dalam pelaksanaan Perjanjian No.59 beserta adendumnya, bahwasanya PENGGUGAT mengalami ketidakmampuan dalam prestasi *berbuat sesuatu* (Pasal 1234 KUH Perdata) berupa membayar angsuran kreditnya kepada TERGUGAT I BTPN sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian sehingga timbul wanprestasi ;

Menimbang, bahwa oleh karena timbul permasalahan dalam pelaksanaan Perjanjian No.59 beserta adendumnya yaitu adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, maka TERGUGAT I BTPN berupaya memperoleh kembali hak materi nya dengan cara menempuh prosedur lelang agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04517 yang juga notabene diikat oleh Hak Tanggungan No.03258 kepada TERGUGAT II KPKNL sebagaimana yang telah ditentukan (vide : bukti P.5, P.6, P.7,P.8 jo. T.I.1, T.I.5, T.I.6 jo. T.II.1) ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan analisa hukum dan penjelasan di atas adalah dapat dibuktikan dalil kedua PENGUGAT apakah ada masalah di dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit tersebut sehingga timbul wanprestasi dan masuk kepada proses lelang ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil ketiga PENGUGAT yaitu : Apakah TERGUGAT I Bank BTPN melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang karena menetapkan nilai limit berdasarkan hasil penilaian appraisal yang tidak sesuai prosedur sehingga agunan dilelang di bawah harga pasar..?

Menimbang, bahwa substansi dari perbuatan melawan hukum sebagaimana terkandung dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yakni :

1. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku ;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
3. Melanggar hak subyektif orang lain, atau melanggar kaidah tata susila (*geode zeden*), atau;
4. Bertentangan dengan azas "kepatutan", ketelitian serta sikap hati-hati dalam pergaulan hidup masyarakat;
5. Ada kerugian yang diderita.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti formal dari PENGUGAT , TERGUGAT I BTPN, TERGUGAT II KPKNL, dan TURUT TERGUGAT, dihubungkan dengan keterangan para saksi diantaranya : JOYO MURDONO, DADANG PRIATIN, DEDE ROJAK, AYI RUSNANDAR, , ATENG KUSNADI, DIKI SUPRAPTO, HENDRI PRABOWO, FAJAR TAUFIK, BAMBANG SUBIAKTO, dan Ahli AHMAD HUDHA diketahui bahwa setelah timbul permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian No.59 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, dimana PENGUGAT tidak mampu mencicil utangnya secara penuh kepada TERGUGAT I, sehingga mendorong TERGUGAT I untuk mengambil tindakan mengirimkan somasi secara bertahap dan restrukturisasi utang PENGUGAT, akan tetapi kondisi tersebut tetap tidak menghalangi timbulnya keadaan wanprestasi berupa kredit macet dari PENGUGAT. Sehingga TERGUGAT I berupaya untuk memperoleh kembali pengembalian hak kebendaanya dari utang PENGUGAT dengan menempuh alternatif terakhir yaitu menjual agunan PENGUGAT berupa tanah dan bangunan berdasarkan SHM No. 04517 melalui prosedur lelang kepada TERGUGAT II ;

Menimbang, bahwa sebelum memasuki proses pelelangan tahapan yang harus dilakukan oleh TERGUGAT I adalah melakukan penilaian terhadap objek

Halaman 70 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### 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

lelang / objek sengketa berupa tanah dan bangunan sesuai SHM No.04517 dengan menunjuk penilai / appraisal eksternal dari luar yang independent yang dalam hal ini TERGUGAT I menunjuk appraisal dari Kantor KJPP SUDIONO, AWALUDIN & Partners pada tanggal 17 Mei 2019 sesuai Surat Penawaran No.0056/KJPP-SAR/BDG/SP/05/2019 jo. Surat Penugasan No.010/i-SME/APP/TSM/V/2019, selanjutnya berdasarkan keterangan saksi HENDRI PRABOWO sebagai penanggung jawab tim penilai dari Kantor KJPP SUDIONO menerangkan bahwa KJPP SUDIONO selanjutnya menugaskan sdr. ARIF YUSRIYANTO dan AJI TRI SETYO untuk melakukan *penilaian / apraisal pertama* dilapangan terhadap objek lelang pada tanggal 22 Mei 2019 yang terletak di Jalan Cilembang RT.04, RW.03, Kel. Linggajaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya;

Menimbang, bahwa menurut saksi HENDRI PRABOWO, tim appraisal bekerja pada pokoknya secara independent tanpa memihak kepada siapapun, tidak mempunyai kepentingan, dan tidak berhubungan dengan penilaian sebelumnya dengan pemberi tugas yaitu TERGUGAT I hal tersebut sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) yang dituangkan dalam Pernyataan Penilai dan atas dasar pedoman Standar Penilaian Indonesia Edisi VII 2018 dan SPI No.366 sebagai buku pedoman appraiser dalam melakukan penilaian objek lelang dilapangan untuk menentukan yang utama nilai pasar dan yang kedua nilai likuidasi secara objektif (vide : bukti T.I.23 dan T.I.32) ;

Menimbang, bahwa selain itu menurut Saksi HENDRI PRABOWO ada beberapa pedoman umum penilaian / appraiser yang juga menjadi standar penilaian KJPP SUDIONO dalam melakukan penilaian objek lelang dilapangan yaitu diantaranya melalui metode pendekatan biaya (*cost approach*) yaitu diantaranya :

1. Dengan mengikuti harga pasaran tanah dan bangunan yang ada dilokasi;
2. Harga tanah berdasarkan tempat lokasi / letak data tanah yang satu dengan yang lainnya ;
3. Data harga pasaran tanah yang diperoleh berdasarkan minimal tiga sumber yang dinilai
4. Harga tanah biasanya naik stabil mengikuti permintaan atau mengikuti Pasar masyarakat ;
5. Kemudian penilaian terhadap bangunan ada harga penyusutan sebesar 3 % ( tiga persen ) per tahun sesuai dengan kondisi dan perawatannya;

Halaman 71 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

### 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

6. Bahwa benar nilai jaminan harus lebih tinggi dari pada nilai Pinjaman dengan maksud dan tujuan adalah untuk menutupi apabila Debitur tidak bisa melunasi terhadap hutangnya kepada Kreditur, sehingga Kreditur tidak dapat menyetujui apabila nilai pinjaman lebih tinggi dari pada nilai Jaminan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut saksi HENDRI berdasarkan hasil penelitian dan keterangan timnya sdr. ARIF YUSRIYANTO dan AJI TRI SETYO dilapangan diketahui bahwa tim turun lapangan pada tanggal 22 Mei 2019 hanya sekali saja dengan waktu penilaian dilapangan yang singkat selama kurang lebih  $\frac{1}{2}$  (setengah) jam dan dilakukan sebanyak 1 (satu) kali saja sehingga penilaian dilakukan hanya berupa perbuatan penyesuaian data sertifikat, memotret, dan menanyakan ke tempat lain harga tanah dan bangunan sebagai pembanding ;

Menimbang, bahwa pada saat tim appraisal melakukan penilaian di lapangan sebelumnya tidak memberitahukan dulu kepada PENGGUGAT melalui surat atau media informasi lainnya bahwa Tim Appraisal pada hari itu pada tanggal 22 Mei 2019 akan turun ke lapangan untuk menilai objek lelang yang masih dikuasai oleh PENGGUGAT. Adapun yang menjadi alasan Tim Penilai sebelumnya tidak memberitahukan kedatangannya kepada PENGGUGAT adalah oleh karena berdasarkan keterangan sepihak dari TERGUGAT I BTPN kepada Tim Penilai menerangkan bahwa PENGGUGAT sudah memanggil PENGGUGAT melalui surat dan media elektronik akan tetapi PENGGUGAT selama ini tidak kooperatif. Selanjutnya terhadap informasi tersebut Tim Penilai langsung mempercayainya sehingga tidak melakukan cross cek informasi kepada PENGGUGAT. Konsekwensinya Tim Penilai KJPP SUDIONO pada saat itu hanya melakukan penilaian dan pemeriksaan secara terbatas dari luar tanpa memasuki objek lelang dan tidak didampingi oleh PENGGUGAT sehingga tidak ada tanda tangan dari Debitur PENGGUGAT saat Tim melakukan penilaian dilapangan ;

Menimbang, bahwa benar menurut saksi HENDRI ada SOP nya dalam melakukan penilaian tanah dan bangunan dilapangan yaitu sesuai Standar Penilaian Indonesia Edisi VIII 2018 dan SPI 366, dan di dalam SOP tersebut ada kewajiban untuk memberitahukan kedatangan Tim Penilai kepada Debitur / PENGGUGAT ;

Menimbang, bahwa hal tersebut sesuai dengan keterangan Ahli AHMAD HUDA yang menyebutkan bahwa Penilai Publik atau Aprisal harus / wajib memberitahukan kepada Penggugat in casu pemilik objek apabila objek



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut akan dinilai untuk kepentingan lelang atas permintaan dari Bank, serta aturannya tersebut harus mengacu terhadap Peraturan Menteri Keuangan No 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

Menimbang, bahwa informasi mengenai Tim Penilai hanya melakukan pemeriksaan dan penilaian secara terbatas dibenarkan oleh keterangan saksi-saksi DADANG PRIATIN ( Ketua RW.03), DEDE ROZAK (Ketua RT.04), AYI RUSNANDAR, ATENG KUSNADI (LSM FKPPi), ATENG KUSNADI yang menerangkan bahwa pada tahun 2019 mereka tidak pernah melihat ada Tim Appraisal dari KJPP SUDIONO, instansi pemerintah, atau dari bank datang melakukan penilaian atau menanyakan kepada mereka mengenai taksiran harga tanah di lokasi objek lelang sekitar Jalan Cilembang ;

Menimbang, bahwa meskipun hasil penilaian Tim Appraisal KJPP SUDIONO diperoleh secara terbatas yaitu hanya dapat dilakukan penilaian objek lelang dari luar lokasi dan tidak dapat memasuki tanah dan bangunan didalamnya oleh karena akses masuk berupa pagar dan pintu bangunan saat itu dalam keadaan terkunci, akan tetapi ternyata dari bukti T.I.23 berupa Laporan Appraisal KJPP SUDIONO tertanggal 13 Juni 2019 dapat diketahui foto-foto di dalam objek bangunan, di depan objek bangunan, dan posisi bangunan baik dari sebelah kiri maupun sebelah kanan, serta diperoleh juga foto-foto denah lokasi objek lelang ;

Menimbang, bahwa data foto-foto beserta denah lokasi objek lelang di atas dapat diperoleh secara lengkap oleh Tim KJPP SUDIONO untuk kemudian dimasukkan kedalam laporan appraisalnya tertanggal 13 Juni 2019 (vide : bukti T.I.23) adalah ternyata disebabkan Tim Penilai KJPP Sudiono sebelumnya sudah mendapatkan data-data tersebut dari pemberian saksi sdr. BAMBANG SUBIAKTO yang notabene merupakan Tim Penilai Internal BTPN , dan data yang diberikan oleh sdr. BAMBANG adalah laporan penilaian appraisal internal Bank BTPN tahun 2016 untuk menilai harga objek tanah dan bangunan SHM No. 4517 milik PENGUGAT MACHFUDZY GOFUR bagi keperluan agunan akad kredit PENGUGAT dan TERGUGAT I BTPN pada tahun 2016, dan data tersebut menurut sdr BAMBANG SUBIAKTO diserahkan kepada Tim PENILAI supaya dijadikan bahan penilaian bagi pemeriksaan appraisal tertanggal 22 Mei tahun 2019 ;

Menimbang, bahwa keterangan saksi BAMBANG SUBIAKTO tersebut berkesesuaian dengan keterangan saksi HENDRI PRABOWO yang menerangkan dipersidangan bahwa Saksi mengetahui nilai objek yang

Halaman 73 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### 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

dijaminakan berdasarkan data yang diserahkan dari Bank BTPN ke Aprisal, yaitu dari Perjanjian akad Kredit yang disetujui antara Penggugat dengan Bank BTPN yang ditandatangani pada tanggal 29 Agustus 2016 diketahui nilai plafon utang PENGGUGAT adalah sebesar Rp 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dan taksiran nilai Objek yang dijaminakan PENGGUGAT adalah sebesar Rp.2.250.000.000,00 ( Dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah ) ;

Menimbang, bahwa menurut saksi BAMBANG SUBIAKTO, bersesuaian dengan keterangan saksi DADANG PRIATIN Ketua RW.08 dan DEDE ROZAK Ketua RT.04 menyebutkan bahwa lokasi tanah dan bangunan lelang yang dinilai (Kawasan Jl. Cilembang) dari tahun 2016 sampai dengan sekarang termasuk lokasi strategis sehingga harga tanah disana terhitung mahal dan lokasi tersebut cocok untuk usaha showroom ;

Menimbang, bahwa sepengetahuan saksi BAMBANG SUBIAKTO dari tahun 2016 sampai dengan sekarang, harga tanah disekitar objek sengketa Kawasan Jl. Cilembang tidak ada kenaikan signifikan karena harga tanah disana termasuk tinggi berkisar 35 (tiga puluh lima) juta rupiah ke atas per bata nya, dan tidak ada penyusutan harga tanah di objek lokasi lelang karena aktifitas ekonomi disana sangat tinggi hal tersebut sesuai dengan keterangan ketua RW 08 dan DADANG PRIATIN Ketua RT 04 lingkungan Kelurahan Linggajaya yang menyebutkan bahwa harga pasaran tanah di sekitar objek lelang berkisar sampai harga 50 (lima puluh) juta rupiah per bata nya tergantung keadaan tanah dan bangunan yang akan dijualnya ;

Menimbang, bahwa yang menjadi faktor harga tanah naik diantaranya dipengaruhi oleh lingkungan sekitar yang bagus dan faktor *market fisibility* atau pusat perbelanjaan sedangkan faktor harga tanah menjadi turun diantaranya apabila ada bencana alam ;

Menimbang, bahwa menurut saksi HENDRI PRABOWO selain memeriksa objek lelang dari luar Tim Penilai juga melakukan penilaian harga tanah dan bangunan dari data pembanding tempat lain sebanyak 3 (tiga) lokasi yang berdekatan dengan objek lelang yaitu atas nama : HERI, AAN, dan GAYAH sebagaimana tercantum dalam Laporan Tim Penilai bukti T.I.23, akan tetapi laporan tersebut saat dipersidangan diperlihatkan adalah tidak dilampiri dengan tanda tangan para pihak pembanding, tanpa dilengkapi berita acara, dan tanpa pernyataan dari pihak yang diperiksa pada saat pemeriksaan lapangan dilakukan, mengenai bukti-bukti tersebut baru dihadirkan TERGUGAT



I pada persidangan selanjutnya yaitu bukti T.I.37, T.I.38, T.I.39, dan T.I.40 berupa surat keterangan dan surat pernyataan yang dilampiri foto objek tanah dan bangunan dari Ketua RT, Keluarga Pembanding, dan Pihak terkait tertanggal 21, 27, dan 28 Juli 2021 yang sebagian besar tidak menyebutkan nilai harga yang dijual hanya bukti T.I.39 berupa Surat Keterangan an. ERLAN SUWARLAN Ketua RT 05 tertanggal 27 Juli 2021 yang menyebutkan objek tanah dan bangunan milik ibu GAYAH Luas 317 M2 dijual ± seharga 1,5 milyar rupiah ;

Menimbang, bahwa penilaian yang digunakan tim KJPP SUDIONO terhadap Objek Tanah Bangunan adalah Nilai Pasar setempat dan Nilai Likuidasi yaitu nilai jual cepat sesuai SP1 366 dan SPI Edisi VII 2018. Dalam hal penilaian maka nilai pasar lebih diutamakan terlebih dahulu daripada nilai likuidasi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan penilaian tim appraisal dilapangan diketahui pada tahun 2019 harga pasaran tanah dan bangunan di sekitar Jalan Cilembang adalah Rp 2.500.000,00,-( Dua juta lima ratus ribu rupiah ) per meter persegi nya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Property (*appraisal report*) an. PENGGUGAT MACHFUDZY GHOFUR tertanggal 22 Mei 2019 diketahui nilai taksiran Nilai Pasar dari objek tanah Luas 568 M2 dan bangunan Luas 378 M2 adalah sejumlah Rp 2.255.352.000 ( dua milyar dua ratus lima puluh lima juta tiga ratus lima puluh dua ribu rupiah ). Sedangkan Nilai Likuidasi sebesar Rp 1.578.746.400,- ( satu milyar lima ratus tujuh puluh delapan juta tujuh ratus empat puluh enam ribu empat ratus rupiah ) dan hasil taksiran tersebut untuk kepentingan lelang KPKNL ;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut saksi HENDRI PRABOWO Tim Penilai KJPP SUDIONO kemudian melakukan penilaian yang kedua dilapangan pada tanggal 15 Juli 2020 berdasarkan Surat Penawaran No.0053/KJPP-SAR/BDG-A/SD/VII/2020 tertanggal 2 Juli 2020 untuk menilai pasar dan nilai likuidasi atas property yang dimiliki oleh PENGGUGAT MACHFUDZY GHOFUR dalam rangka sama yaitu bagi kepentingan lelang KPKNL (vide : bukti T.I.25) ;

Menimbang, bahwa penanggung jawab appraisal tetap dipegang saksi HENDRI PRABOWO sedangkan Tim Penilai dilapangan saat itu adalah sdr. ARIF YUSRIANTO dan FAJAR TAUFIK. Bahwa selanjutnya menurut saksi FAJAR TAUFIK saat Tim Penilai akan turun kelapangan juga sama sekali tidak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberitahukan terlebih dahulu kedatangannya melalui surat pemberitahuan kepada PENGGUGAT bahwa mereka akan melaksanakan penilaian terhadap objek lelang dilapangan, hal tersebut terjadi dikarenakan alasan yang sama dengan penilaian kesatu yaitu berdasarkan informasi dari TERGUGAT I BTPN menerangkan bahwa TERGUGAT I BTPN melalui sdr. INDRA sudah memberitahukan akan ada pemeriksaan objek jaminan dilapangan akan tetapi PENGGUGAT tidak kooperatif sehingga Tim Penilai tidak perlu lagi mengirimkan surat pemberitahuan kepada PENGGUGAT ;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut keterangan saksi FAJAR TAUFIK karena Tim tidak memberitahukan kedatangannya kepada PENGGUGAT, maka Tim dilapangan melakukan penilaian tanpa didampingi PENGGUGAT sehingga objek tanah dan bangunan / objek lelang yang akan diperiksa saat itu berada dalam keadaan terkunci dan Tim hanya melakukan penilaian dari luar dahulu, akan tetapi selanjutnya Tim Penilai melihat ada pintu *sling door* yang terbuka sedikit diujungnya sehingga saksi FAJAR mendekati dan memasuki halaman objek lelang dan selanjutnya masuk kedalam bangunan melalui pintu yang terbuka tersebut. Di dalam saksi dapat melakukan pemeriksaan berupa pemotretan sekitarnya, saat itu saksi melihat kondisi bangunan sudah rusak seperti kusen, cat, tembok, dan lantainya, di dalam bangunan juga terdapat mesin dan barang-barang otomotif lainnya ( vide : bukti T.I.25) ;

Menimbang, bahwa benar menurut saksi FAJAR TAUFIK dan HENDRI PRABOWO secara normal berdasarkan pedoman SPI, maka ada penyusutan nilai bangunan setiap tahunnya yaitu berkisar angka sebesar 3 % dan itu juga berlaku terhadap objek lelang yang diperiksa ;

Menimbang, bahwa setelah Tim Penilai selesai melakukan pemeriksaan terhadap tanah dan bangunan objek lelang pada tanggal 15 Juli 2020 selanjutnya menyusun hasil pemeriksaan tersebut dalam bentuk Laporan Penilaian Property (*appraisal report*) an. PENGGUGAT MACHFUDZY GHOFUR tertanggal 17 Juli 2020 dimana hasilnya melaporkan bahwa Nilai pasar sebesar Rp 1.703.703.000,- (satu milyar tujuh ratus tiga juta tujuh ratus tiga ribu rupiah) dan nilai likuidasi sebesar Rp 1.022.221.800,- (satu milyar dua puluh dua juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah) mengalami *penurunan yang signifikan* dari pemeriksaan Tim Penilai sebelumnya pada tahun 2019 yang melaporkan Nilai Pasar sebesar Rp 2.255.352.000 ( dua milyar dua ratus lima puluh lima juta tiga ratus lima puluh dua ribu rupiah ). Sedangkan Nilai Likuidasi sebesar

Halaman 76 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

### 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

Rp 1.578.746.400,- ( satu milyar lima ratus tujuh puluh delapan juta tujuh ratus empat puluh enam ribu empat ratus rupiah ) sehingga data tersebut jika dibandingkan terjadi selisih penurunan yaitu : Nilai Pasar mengalami penurunan sebesar  $\pm 551$  juta rupiah dan Nilai Likuidasi turun sebesar  $\pm 556$  juta rupiah, dan menurut Tim melaporkan penurunan yang signifikan terjadi pada objek bangunan yang mengalami kerusakan banyak sehingga penyusutannya  $\pm 60\%$  sedangkan nilai pasar tanah hanya naik  $\pm 180$  ribu rupiah akan tetapi nilai likuidasi tanah nya turun  $\pm 140$  juta rupiah dan hal tersebut terjadi dalam kurun waktu 1 (satu) tahun saja (vide : bukti T.I.23 dan T.I.25) ;

Menimbang, bahwa apabila dibandingkan dengan penilaian dari Tim Penilai / Appraisal KJJP RIJA HUSAENI dan Rekan yang diminta penawaran oleh PENGUGAT untuk melaksanakan penilaian berdasarkan bukti P.1 yaitu Surat Penawaran N0.089-SP/KJJP-RHR/IV/2021, tertanggal 22 April 2021, yang melakukan pemeriksaan tanah dan bangunan terhadap objek lelang yang sama berdasarkan SHM No.4517 dengan pendekatan biaya (*cost approach*) untuk mendapatkan Nilai Pasar, pada tanggal 22 April 2021 oleh MUFTI ASOFI dan ANDRI KUSMANDANA, maka dalam Laporan Property tanah dan Bangunan No.084/2.0135-02/PI/12/PS.00013/0/IV/2021 tertanggal 27 April 2021 diketahui bahwa Nilai Pasar untuk tanah dan bangunan adalah sebesar Rp 2.519.740.000,- (dua milyar lima ratus sembilan belas juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah) dengan perincian dari nilai tanah sebesar Rp 1.749.440.000,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh Sembilan juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) dan nilai bangunan Rp 770.300.000,- (tujuh ratus tujuh puluh juta tiga ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dari perbandingan di atas ada *hal yang sangat jauh berbeda* untuk hasil penilaian dari profesi penilai appraisal yang sama yaitu lembaga Penilai MAPPI dan sesuai standar SPI Edisi VII-2018 pada kantor KJJP SUDIONO AWALUDIN Dan Rekan yang melakukan pemeriksaan pada tanggal 15 Juli 2020 dengan hasil Nilai Pasar adalah sebesar Rp 1.703.703.000,- (satu milyar tujuh ratus tiga juta tujuh ratus tiga ribu rupiah) dengan hasil pemeriksaan terbaru pada KJPP RIJA HUSAENI Dan Rekan yang melakukan pemeriksaan pada tanggal 22 April 2021 dengan hasil Nilai Pasar untuk tanah dan bangunan yang sama adalah sebesar Rp 2.519.740.000,- (dua milyar lima ratus sembilan belas juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah), sehingga oleh karena itu dapat dilihat atas dasar apakah penilaian Nilai Pasar dari Kantor KJPP SUDIONO AWALUDDIN Dan Rekan **lebih rendah** dari KJPP

Halaman 77 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### 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

RIJA HUSAENI dan Rekan, sehingga dalam hal ini patut dipertimbangkan mengenai nilai kepatutan dan kewajarannya dari KJPP SUDIONO AWALUDDIN Dan Rekan, mengingat salah satu prinsip yang harus dipegang Penilai / Appraiser dalam melaksanakan penilaian adalah “independent, tidak mempunyai kepentingan, dan pemanfaatan tertinggi dan terbaik (*zoning, highest and best use / HBU*) “ bagi penilaian suatu property oleh penilai / appraiser sehingga hasilnya dapat diperoleh nilai harga objek lelang yang menguntungkan sesuai nilai pasar dan Tidak merugikan pihak lain ( vide : bukti P.1 jo. T.I.25 ) ;

Menimbang bahwa selanjutnya hasil penilaian nilai pasar dan nilai likuidasi dari KJPP SUDIONO AWALUDIN Dan Rekan di atas yaitu hasil laporan penilaian property yang *pertama* pada tanggal 13 Juni 2019 dan hasil penilaian property yang *kedua* pada tanggal 17 Juli 2020 untuk kemudian ditetapkan nilai limitnya oleh TERGUGAT I BTPN sebagai dasar untuk mengajukan permohonan pelaksanaan lelang pada pihak TERGUGAT II KPKNL sebagaimana bukti-bukti T.II.1 s/d T.II.7, T.II.11 s/d T.II.13 sehingga dapat dilaksanakan pelelangan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut yaitu ke-1 pada tanggal 21 Agustus 2019, ke-2 pada tanggal 23 September 2020, dan ketiga pada tanggal 20 Oktober 2020 ( vide : bukti P.12 jo. T.I.19 s/d T.I. 29, T.I.31, T.32, T.I.33 ) ;

Menimbang, bahwa pada pelelangan *ketiga* objek lelang berhasil terjual kepada TURUT TERGUGAT MOCHAMAD DILAR berdasarkan limit lelang yang ditetapkan oleh TERGUGAT I BTPN adalah sebesar Rp 1.050.000.000,-(satu milyar lima puluh juta rupiah) sesuai Risalah Lelang Nomor 580/34/2020 tertanggal 20 Oktober 2020 yang notabene nilai limit tersebut mendekati nilai likuidasi yang hasilnya ditetapkan oleh KJPP SUDIONO sebagaimana pada pemeriksaan *kedua* sebesar Rp 1.022.221.800,- (satu milyar dua puluh dua juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah), sehingga karena itu terlihat bahwa pendekatan nilai pasar menjadi Tidak Diutamakan dalam pelaksanaan lelang, padahal menurut ahli Ahmad Huda harus diutamakan akan tetapi pendekatan nilai likuidasi atau nilai jual cepat atau nilai jual murahlah yang lebih diutamakan yang hasilnya *in casu* berdampak jelas terhadap utang Debitur adalah TETAP tidak lunas dari penjualan lelang tersebut, dan Utang Debitur masih tersisa sebagaimana bukti T.I.30 adalah sebesar ± 800 (delapan ratus ) juta rupiah (vide : bukti P. 12 jo. T.I.25, s/d T.I.30 jo. TT. 1 s/d TT.3) ;

Halaman 78 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa fakta-fakta di atas berkesesuaian dengan keterangan saksi JOYO MURDONO sebagai kuasa PENGUGAT pada bulan September 2019 pernah bertemu dengan sdr. INDRA DWI Kepala Kantor Cabang BTPN Tasikmalaya untuk menegosiasikan utang dan objek lelang PENGUGAT agar jangan dijual karena berdasarkan penaksiran akan dilelang di bawah harga standar / harga pasar ;

Menimbang, bahwa secara keadilan pelaksanaan lelang ke-3 di atas yang berhasil dilakukan penjual TERGUGAT I BTPN melalui TERGUGAT II KPKNL kepada TURUT TERGUGAT MOCHAMAD DILAR ternyata hasilnya tidak menyelesaikan pelunasan utang dari debitur PENGUGAT MACHFUDZY GHOFUR kepada TERGUGAT I BTPN adalah berlawanan dengan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam marwah berlakunya UU Hak Tanggungan No.4 tahun 1996 dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) jo. Pasal 18 ayat (1.a) yaitu yang melandasi pemberian Hak Tanggungan diberikan adalah sebagai jaminan untuk 'penghapusan dan pelunasan suatu utang' dari debitur kepada kreditur, *in casu* terhadap utang Debitur selaku pihak pertama / PENGUGAT dengan plafond sebesar Rp 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) telah diletakkan suatu Hak Tanggungan No.03258 tertanggal 17 Oktober 2016 yang diberikan kepada pihak kedua penerima hak tanggungan / TERGUGAT I BTPN dengan nilai jaminan sebesar Rp 2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) bagi pelunasan utangnya, jaminan diberikan dengan nilai di atas utang adalah sesuai dengan prinsip hak tanggungan di atas juga hal tersebut sesuai dengan asas pemberian kredit di perbankan dengan maksud apabila terjadi kemacetan dalam pembayaran utang, maka agunan yang diikat hak tanggungan tersebut dapat dijual diantaranya melalui di bawah tangan atau lelang untuk melunasi utang dan menghapuskan utang DEBITUR serta menyelesaikan masalah utang piutang antara PENGUGAT MACHFUDZY GHOFUR dengan TERGUGAT I Bank BTPN, sehingga fakta penjualan objek lelang menimbulkan kerugian bagi Debitur oleh karena tidak menghapuskan utangnya kepada kreditur sebagaimana dalam perkara a quo adalah nyata-nyata bertentangan dengan prinsip-prinsip dan peraturan pemberlakuan hak tanggungan serta prinsip penjaminan kredit di bank yang mengutamakan pelunasan utang dari jaminan debitur dan hal tersebut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan dan analisis di atas dari pelaksanaan prosedur penilaian objek lelang oleh Tim Penilai / aprisal, di

Halaman 79 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lapangan, penetapan hasil Tim Penilaian, Penetapan Nilai Limit oleh TERGUGAT I, Penjualan Objek lelang oleh TERGUGAT I yang mengutamakan nilai limit daripada nilai pasar sehingga harganya di bawah nilai pasar dan nilai agunan yang dijamin hak tanggungan, maka terbukti dalil ketiga PENGUGAT bahwasanya apakah TERGUGAT I Bank BTPN melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang karena menetapkan nilai limit berdasarkan hasil penilaian appraisal yang tidak sesuai prosedur sehingga agunan dilelang di bawah harga pasar ;

Menimbang, bahwa oleh karena PENGUGAT telah berhasil membuktikan dalilnya, maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan tentang petitum / tuntutan dari PENGUGAT tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2, yang menyatakan Tidak Patut dan Tidak Wajar, Nilai Limit Lelang atas Objek Sengketa, oleh karena PENGUGAT telah berhasil membuktikan dalil tersebut, maka petitum tersebut patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 yang menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, terhadap petitum tersebut Majelis berpendapat tersendiri oleh karena dalam hal pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (1 e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 yang menyebutkan bahwa yang bertanggungjawab terhadap penetapan nilai limit adalah Penjual cq. TERGUGAT I BTPN, maka dalam hal ini pertanggungjawaban mengenai adanya perbuatan melawan hukum dalam penentuan nilai limit menjadi beban dari TERGUGAT I sehingga karenanya terbukti bahwa TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum, dan petitum PENGUGAT dikabulkan Sebagian ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 yang menyatakan pelelangan terhadap Objek Sengketa dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 580/34/2020, tertanggal 20 Oktober 2020, dilakukan dengan cara melawan hukum, oleh karena PENGUGAT telah berhasil membuktikan dalil tersebut, maka petitum tersebut patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 yang menyatakan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 580/34/2020, tertanggal 20 Oktober 2020, yang diterbitkan oleh TERGUGAT II, adalah tidak sah dan batal demi hukum dan angka 6 yang menyatakan membatalkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 580/34/2020, tertanggal 20 Oktober 2020, yang diterbitkan oleh TERGUGAT II,

Halaman 80 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### 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

terhadap hal tersebut Majelis mempunyai pertimbangan tersendiri bahwa oleh karena pembatalan suatu keputusan administrasi negara bukan wewenang pengadilan negeri akan tetapi wewenang peradilan TUN, maka Majelis berpendapat terhadap Kutipan Risalah Lelang Nomor : 580/34/2020, tertanggal 20 Oktober 2020 adalah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sesuai dengan wewenang pengadilan negeri, sehingga karenanya petitum angka 5 dan angka 6 dikabulkan secara Sebagian ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 yang menyatakan perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, telah menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT, terhadap petitum tersebut Majelis mengambil alih pendapat pada petitum angka 3 tentang pertanggungjawaban pelaksanaan lelang ada pada TERGUGAT I, dan oleh karena PENGUGAT telah berhasil membuktikan dalil tersebut, maka petitum angka 7 tersebut patut untuk dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 yang Menyatakan TERGUGAT I selaku pihak yang bertanggung jawab atas Penetapan Nilai Limit, oleh karena PENGUGAT telah berhasil membuktikan dalil tersebut dan sesuai ketentuan Pasal 44 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 dimana Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1 ) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II, maka petitum PENGUGAT tersebut patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 yang Menyatakan PENGUGAT telah Mengalami Kerugian sebesar Rp.1.834.593.780,- (*satu milyar delapan ratus tiga puluh empat juta lima ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah*), dengan rincian sebagai berikut :

- a. Kerugian dari Harga Jual / Lelang Objek Sengketa sebesar Rp.1.794.900.000,- (*satu milyar tujuh ratus Sembilan puluh empat juta Sembilan ratus ribu rupiah*);
- b. Kerugian Biaya success fee Lelang, sebesar Rp. 39.693.780,- (*tiga puluh Sembilan juta enam ratus Sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah*);
10. Dan petitum angka 10 yang menyebutkan Menghukum TERGUGAT I untuk membayar Ganti Kerugian kepada PENGUGAT sebesar Rp.1.834.593.780,- (*satu milyar delapan ratus tiga puluh empat juta lima ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah*), yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran dilakukan dengan cara tunai, seketika dan sekaligus dengan rincian sebagai berikut :

- a. Kerugian dari Harga Jual /Lelang Objek Sengketa sebesar Rp.1.794.900.000,- (*satu milyar tujuh ratus Sembilan puluh empat juta Sembilan ratus ribu rupiah*);
- b. Kerugian Biaya success fee Lelang, sebesar Rp. 39.693.780,- (*tiga puluh Sembilan juta enam ratus Sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah*);

Oleh karena dipersidangan PENGUGAT tidak membuktikan kerugian yang diderita secara formal dan tertulis mengenai dokumen-dokumen yang berhubungan dengan perincian kerugian tersebut, maka petitum tersebut tidak dapat Majelis kabulkan dan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11 yang menyatakan Menyatakan PENGUGAT berhak menuntut Pembayaran Denda kepada TERGUGAT I sebesar Rp.917.300.000,- (*sembilan ratus juta tiga ratus ribu rupiah*) dan petitum angka 12 yang menyatakan menghukum TERGUGAT I untuk menyerahkan Pembayaran Denda kepada PENGUGAT sebesar Rp.917.300.000,- (*sembilan ratus juta tiga ratus ribu rupiah*), yang pembayarannya dilakukan dengan cara tunai, seketika dan sekaligus, terhadap petitum tersebut Majelis kesampingkan oleh karena risalah lelang pada point petitum 5 dan 6 dinyatakan sudah tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga karenanya petitum angka 11 dan 12 Majelis nyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 13 yang menyatakan Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*), terhadap Asset / Harta TERGUGAT I berupa :

- Tanah berikut bangunan Kantor PT. BANK TABUNGAN Pensiunan NASIONAL TBK. CABANG TASIKMALAYA, yang terletak di Jl. KH. Z. Mustofa Nomor 289 Kota Tasikmalaya ;

Dan petitum angka 14 yang menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*), terhadap Objek Sengketa berupa :

- sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, SHM No. 04517, yang terletak di Jl. Cilembang RT.04 RW.08 Kelurahan Linggajaya Kecamatan Mangkubumi Kota Tasikmalaya

terhadap petitum angka 13 dan 14 tersebut Majelis berpendapat sesuai ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbendaharaan Negara adalah menyatakan bahwa harta kekayaan (uang dan/atau barang) milik negara tidak boleh disita oleh pihak manapun ;

Selain itu oleh karena dipersidangan tidak ada bukti-bukti dan saksi yang menjelaskan mengenai secara rinci harta bergerak dan tidak bergerak milik TERGUGAT I yang dimohonkan untuk disita oleh PENGGUGAT, serta Majelis Hakim belum meletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan milik TERGUGAT I, maka sudah sepantasnya petitum PENGGUGAT tersebut patut untuk dikesampingkan dan karenanya ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 15 yang menyatakan Memerintahkan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT dan atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya, untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap Obyek Sengketa, sampai dengan perkara aquo berkekuatan hukum tetap dan petitum angka 16 yang menghukum TURUT TERGUGAT untuk taat dan patuh pada isi putusan ini, Majelis berpendapat oleh karena PENGGUGAT telah berhasil membuktikan dalilnya, maka petitum angka 15 dan 16 adalah Majelis patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 17 yang menghukum TERGUGAT I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo, terhadap hal tersebut Majelis berpendapat oleh karena gugatan dari PENGGUGAT dinyatakan dikabulkan sebagian, maka biaya yang timbul dalam perkara ini, semuanya dibebankan kepada TERGUGAT I sebagai pihak yang kalah dan berdasarkan Pasal 181 (1) HIR harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam bagian diktum Putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena PENGGUGAT dipersidangan sudah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka dengan itu kewajiban yang sama juga beralih dan berlaku terhadap pihak TERGUGAT khususnya TERGUGAT I untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya sebab dalam hal ini memang beban pembuktian harus dibagi secara adil, seimbang, dan proporsional antara Penggugat dan Tergugat (vide : Putusan MA.RI. 1490 K/Pdt/1987 jo. Putusan MA.RI. No.2786.K./Pdt.1983.) ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya pihak TERGUGAT I telah mengajukan Rekonpensi (gugat balik), maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan Rekonpensi tersebut sebagai berikut :

## DALAM REKONPENSI

Halaman 83 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa segala sesuatu uraian fakta dan pertimbangan Majelis sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya pada gugatan konpensi dan ternyata relevan dan berkaitan hukumnya dengan gugatan rekompensi, maka pertimbangan uraian fakta hukum tersebut diambil alih dan menjadi bagian pembuktian dalil dalam gugatan rekompensi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan PENGUGAT REKOMPENSI / TERGUGAT I adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa dalil pokok Gugatan Pengugat Rekompensi adalah sebagai berikut :

1. Bahwa, Hutang TERGUGAT REKONVENSI saat lelang terlaksana Tanggal 19 Oktober 2020 adalah sebesar Rp. 1.864.646.338,--
2. Bahwa, dalam pelaksanaan lelang tersebut obyek jaminan terjual sebesar Rp.1.050.100.000,-- dengan Pembeli H. Mochamad Dilar (Tergugat III dalam Konvensi) / TURUT TERGUGAT REKONVENSI
3. Bahwa, hasil bersih lelang yang diterima TERGUGAT DALAM REKONVENSI setelah dikurangi Pajak dan Bea Lelang adalah sebesar Rp.1.002.845.500,-- dan setelah dipotong Succses Fee Balai Lelang sebesar Rp.39.693.780,-- maka net diterima TERGUGAT DALAM REKONVENSI adalah sebesar Rp.963.151.720,--
4. Bahwa, dari Hasil bersih lelang yg sudah dikurangi success fee Balai Lelang Swasta tersebut dipergunakan untuk mengurangi kewajiban hutang debitur sebagaimana dalil point 2 tersebut diatas sehingga kewajiban PENGUGAT DALAM KONVENSI /TERGUGAT dalam REKONVENSI kepada PENGUGAT DALAM REKONVENSI adalah sebesar Rp.1.864.646.338,- dikurangi Rp.963.151.720,-- menjadi Rp.901.494.618,--, dengan demikian kewajiban TERGUGAT DALAM REKONVENSI yang harus dibayarkan kepada PENGUGAT DALAM REKONVENSI adalah Rp.901.494.618,--,

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekompensi PENGUGAT REKOMPENSI / TERGUGAT I KONPENSI tersebut TERGUGAT REKOMPENSI / PENGUGAT KONPENSI dalam nota jawabannya / Replik menyatakan

- Bahwa Jawaban rekompensi yang diajukan TERGUGAT REKOMPENSI / PENGUGAT KONPENSI merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan surat gugatan dan replik yang diajukan TERGUGAT REKOMPENSI



oleh karena itu hal-hal yang telah termuat dalam Surat Gugatan dan Replik dianggap termuat pula dalam Jawaban Rekonpensi ;

- Bahwa pernyataan PENGUGAT REKONPensi bahwasanya TERGUGAT REKONPensi masih mempunyai sisa utang sebesar Rp 901.494.618,- (Sembilan ratus satu juta empat ratus Sembilan puluh empat ribu enam ratus delapan belas rupiah) adalah bertentangan dengan Pasal 18 jo. Pasal 1 UU Hak Tanggungan ;
- Bahwa permohonan sita persamaan adalah mengada-ngada, tidak beralasan dan berdasar hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan rekonpensi dari PENGUGAT REKONPensi yang disebutkan di atas, maka dalil yang harus dibuktikan oleh PENGUGAT REKONPensi adalah :

1. Apakah ada kontrak yang dibuat antara PENGUGAT REKONPensi BTPN dengan TERGUGAT REKONPensi ? ;
2. Apakah ada pelanggaran kontrak yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPensi sehingga terjadi wanprestasi ?
3. Apakah masih ada sisa utang TERGUGAT REKONPensi kepada PENGUGAT REKONPensi setelah dilaksanakan lelang yaitu sebesar Rp 901.494.618,- (Sembilan ratus satu juta empat ratus Sembilan puluh empat ribu enam ratus delapan belas rupiah) ?

Menimbang, bahwa terhadap dalil ke-1 dan ke-2 dari PENGUGAT REKONPensi tersebut adalah telah dipertimbangkan dan dibuktikan sebelumnya dalam gugatan KONPensi dan Majelis mengambil alih pertimbangannya dalam gugatan rekonpensi dan terbukti, maka dengan begitu adalah terbukti bahwasanya TERGUGAT REKONPensi / PENGUGAT KONPensi telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada PENGUGAT REKONPensi, sehingga karenanya petitum angka 3 PENGUGAT REKONPensi patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap pembuktian dalil ke-3 PENGUGAT REKONPensi bahwasanya Apakah masih ada sisa utang TERGUGAT REKONPensi kepada PENGUGAT REKONPensi setelah dilaksanakan lelang yaitu sebesar Rp 901.494.618,- (Sembilan ratus satu juta empat ratus Sembilan puluh empat ribu enam ratus delapan belas rupiah) adalah juga telah dipertimbangkan Majelis dalam gugatan konpensi sehingga diambil alih dalam gugatan rekonpensi yaitu bahwasanya pelaksanaan lelang bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, adanya ketidakhati-hatian, dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketidakwajaran dalam penilaian objek lelang, sehingga menimbulkan perbuatan melawan hukum, maka terhadap dalil ke-3 PENGGUGAT REKONPENSI tersebut Majelis menyatakan tidak terbukti sehingga karenanya petitum PENGGUGAT REKONPENSI angka 2 Majelis kesampingkan dan ditolak ;

Menimbang, bahwa Majelis selanjutnya akan mempertimbangkan petitum-petitum yang lain dari gugatan rekonsensi PENGGUGAT REKONPENSI yaitu

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan rekonsensi pada angka 4 yang berbunyi : menyatakan TERGUGAT DALAM REKONPENSI telah lalai untuk memenuhi seluruh kewajiban kepada PENGGUGAT DALAM REKONPENSI yang masih tersisa sebesar Rp 901.494.618,- (Sembilan ratus satu juta empat ratus Sembilan puluh empat ribu enam ratus delapan belas rupiah) ;

Dan petitum angka 5 yang berbunyi menghukum TERGUGAT DALAM REKONPENSI untuk membayar sisa hutang sebesar Rp 901.494.618,- (Sembilan ratus satu juta empat ratus Sembilan puluh empat ribu enam ratus delapan belas rupiah) adalah Majelis pertimbangan sebagai berikut, oleh karena gugatan wanprestasi PENGGUGAT REKONPENSI pada dalil ke-1 dan dalil ke-2 telah terbukti sehingga PENGGUGAT REKONPENSI dapat membuktikan dalilnya bahwa TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan perbuatan wanprestasi dan dalil ke-3 sebagaimana telah dijelaskan di atas adalah tidak terbukti, maka posisi sisa utang / kewajiban dari debitur / TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT REKONPENSI yang harus dibayar kepada kreditur / PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KOMPENSI adalah kembali seperti semula jumlahnya sebelum terjadinya proses lelang yaitu sebagaimana yang dibuktikan dalam bukti T.I.30 / P.R.-3 adalah sebesar Rp 1.864.646.338,- (satu milyar delapan ratus enam puluh empat juta enam ratus empat puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh delapan rupiah), sehingga karenanya petitum angka 4 dan 5 PENGGUGAT REKONPENSI adalah Majelis kabulkan untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum GUGATAN REKONPENSI pada angka 6 yang menyatakan sah sita persamaan terhadap :

- Tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Jalan Panunggal, Cipedes, Kota Tasikmalaya, bukti kepemilikan SHM No. 427 an MACHFUDZY GHOFUR ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah dan bangunan yang setempat dikenal Perum BKR Regency, Blok J.4, Kel, Kahuripan, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya, bukti kepemilikan SHM No. 04320 / Kahuripan an. MACHFUDZY GHOFUR ;

Adalah Majelis pertimbangan sebagai berikut yaitu oleh karena dipersidangan tidak ada bukti-bukti dan saksi yang menjelaskan mengenai secara rinci harta tidak bergerak milik TERGUGAT rekonsensi yang dimohonkan untuk disita persamaan oleh PENGGUGAT REKONPENSI, serta Majelis Hakim belum meletakkan sita persamaan terhadap harta kekayaan milik TERGUGAT REKONPENSI, maka sudah sepantasnya petitum PENGGUGAT REKONPENSI tersebut patut untuk dikesampingkan dan karenanya ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 PENGGUGAT REKONPENSI yang menyatakan agar Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvorbar bij voorrad*) meskipun timbul perlawanan, banding dan kasasi, adalah Majelis pertimbangan sebagai berikut yaitu berdasarkan penilaian Majelis Hakim oleh karena petitum tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 54 Rv jo. SEMA. No. 03 tahun 2000, maka oleh karenanya petitum tersebut tidak dapat dikabulkan dan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan rekonsensi angka 7 yang menyatakan menghukum TERGUGAT DALAM REKONPENSI untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini adalah Majelis pertimbangan sebagai berikut oleh karena gugatan dari PENGUGAT REKONPENSI dikabulkan sebagian dan sebagian lagi dinyatakan ditolak, maka biaya yang timbul dalam perkara ini, semuanya dibebankan kepada TERGUGAT REKONPENSI sebagai pihak yang kalah dan berdasarkan Pasal 181 (1) HIR harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam bagian diktum Putusan ini;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI dikabulkan untuk sebagian dan gugatan PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI dikabulkan untuk sebagian maka kepada PENGGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI dan PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

Halaman 87 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

### 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

Memperhatikan KUH Perdata, UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara tersebut ;

## **MENGADILI**

### **DALAM KONPENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian ;
- Menyatakan Tidak Patut dan Tidak Wajar, Nilai Limit Lelang atas Objek Sengketa ;
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
- Menyatakan pelelangan terhadap Objek Sengketa dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 580/34/2020, tertanggal 20 Oktober 2020, dilakukan dengan cara melawan hukum ;
- Menyatakan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 580/34/2020, tertanggal 20 Oktober 2020, yang diterbitkan oleh Tergugat II, tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Kutipan Risalah Lelang Nomor : 580/34/2020, tertanggal 20 Oktober 2020, yang diterbitkan oleh Tergugat II,
- Menyatakan perbuatan Tergugat I telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;
- Menyatakan Tergugat I selaku pihak yang bertanggung jawab atas Penetapan Nilai Limit ;
- Menyatakan Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat dan atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya, untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap Obyek Sengketa, sampai dengan perkara aquo berkekuatan hukum tetap ;
- Menghukum Turut Tergugat untuk taat dan patuh pada isi putusan ini;
- Menolak selain dan selebihnya gugatan dari Penggugat ;

Halaman 88 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm

#### 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)





**DALAM REKONPENSI**

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk Sebagian ;
- Menyatakan sah perjanjian kredit sebagaimana dalam :
  - Akta Perjanjian Kredit Nomor 59 tanggal 29 Agustus 2016 ;
  - Adendum kesatu perjanjian kredit tanggal 6 Februari 2018 ;
  - Adendum kedua perjanjian kredit tanggal 29 Juni 2018 (restrukturisasi) ;
  - Syarat dan ketentuan umum perjanjian kredit (SKUPK) yang merupakan satu kesatuan dengan perjanjian kredit ;
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah lalai untuk memenuhi seluruh kewajiban kepada Penggugat Rekonpensi yang masih tersisa sebesar Rp 1.864.646.338,- (satu milyar delapan ratus enam puluh empat juta enam ratus empat puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh delapan rupiah) ;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar sisa hutang sebesar Rp 1.864.646.338,- (satu milyar delapan ratus enam puluh empat juta enam ratus empat puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh delapan rupiah) ;
- Menolak selain dan selebihnya dari gugatan Penggugat Rekonpensi ;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp 910.000,00 ( Sembilan Ratus sepuluh ribu Rupiah ) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya, pada hari Rabu tanggal 8 September 2021 oleh kami, MUHAMAD MARTIN HELMY, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, ENDANG SRI GEWAYANTI LATUTUAPARAYA, S.H.,M.H. dan BUNGA LILLY, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Tsm tanggal 8 Maret 2021, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 15 September 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Kami MUHAMAD MARTIN HELMY, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, BUNGA LILLY, S.H. dan DEWI RINDARYATI, S.H.,M.H. masing-masing selaku hakim anggota, dengan dibantu oleh CECEP JALIL,SH. Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat akan tetapi tidak dihadiri oleh Kuasa Tergugat I ;

**Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**



BUNGA LILLY, S.H.

MUHAMAD MARTIN H. S.H.,M.H.

DEWI RINDARYATI, S.H.,M.H.

**Panitera Pengganti,**

CECEP JALIL, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	:	Rp 30.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp 20.000,00;
3. Proses .....	:	Rp 50.000,00;
4. PNBP ( PGLN ) .....	:	Rp 40.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp 750.000,00;
6. Materai .....	:	Rp20.000,00;
7. Sita .....	:	Rp. 0.
Jumlah .....	:	Rp 910.000,00;
( Sembilan Ratus sepuluh ribu Rupiah )		