



P U T U S A N

Nomor 277/Pdt.G/2019/PN.KPG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RUDI SANTOSO, NIK : 5371040212620005, Jenis kelamin : Laki-laki, Bangsa : Indonesia, Agama : Kristen, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jl. Jend. Sudirman No. 47, Rt 004/Rw 002, Kel Kuanino, Kec. Kota Raja, Kota Kupang-NTT ; Dalam hal ini memberi kuasa kepada : FRANSISKUS JEFRY SAMUEL, S.H, TESAR SHAN DEMAS HABA, S.H, dan MARDAN YOSUA NAINATUN, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat kantor di KANTOR HUKUM TESAR SHAN DEMAS HABA, S.H & PARTNERS, ADVOKAT DAN KONSULTAN HUKUM, Jalan Sam ratulangi III, kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Propinsi NTT, No.Tlp 081317126403, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Oktober 2019, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

MELAWAN

1. Kantor Jasa Penilai Publik MBPRU (Muttaqin Bambang Purwanto Rosak Uswarun dan Rekan) yang beralamat di Jalan Comal No.23, RT.003/RW.005, Keputaran, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, sebagai TERGUGAT I;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada : Samuel Manafe, SH. Arman Tanono, SH., Advokad/Pengacara Samuel Manafe, SH., & Rekan, yang beralamat di Jalan Jati Rosa II KM.10 Oesapa Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 31/Pdt/SKK-SM&R/XII/2019, tanggal 9 Desember 2019 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 11 Desember 2019 dibawah register Nomor : 700/LGS/SK/PDT/19/PN.KPG ;

2. PT. BANK DANAMON INDONESIA, TBK CABANG KUPANG yang beralamat di Jalan Sumatera No.43 Kelurahan Todekisar, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang-NTT, sebagai TERGUGAT II;

Halaman 1 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberi kuasa kepada : Fransisco Bernando Bessi, SH, MH., Henhany K. Nggebu, SH., Ivan Valen Yosua Missa, SH., berkantor di Kantor Pengacara & Mediator Fransisco Bernando Bessi, SH., MH., yang beralamat di Jalan Cak Doko Nomor 88 C, Oebobo Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : SK-HKM-421, tanggal 20 Nopember 2019 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 26 Nopember 2019 dibawah register Nomor : 657/LGS/SK/PDT/19/PN.KPG ;

3. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Departemen Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktur Jendral Keuangan Negara Cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal kekayaan Negara Bali dan Nusa Tenggara Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kupang, yang beralamat di Jalan Frans Seda Gedung Keuangan Negara Lt. 4, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-NTT, sebagai TURUT TERGUGAT;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada : C. Chrisnan Soegiherprajoko, Jerry Max Nelson Piri, Jamiatun, Aan Kurniyanta, Koesmidjo Lagimin, Dedi Haryadi, Arief Rahman Hakim, dan Emanuel Anya Wintang Mahinji, beralamat di Gedung Keuangan Negara Kupang lantai IV, Jalan Frans Seda Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : SKU-525/MK.6/KN.8/2019, tanggal 27 Nopember 2019 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 11 Desember 2019 dibawah register Nomor : 702/LGS/SK/PDT/19/PN.KPG ;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang dalam Register perkara Nomor 277/Pdt.G/2019/PN.Kpg telah mengajukan gugatan dengan isi gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat merupakan Debitur dari Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 30 yang ditandatangani pada 13 Oktober tahun

Halaman 2 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg

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

2010 dan dibuat di hadapan Notaris dan PPAT EMMANUEL MALI, SH.MH dan untuk mempermudah penyebutan dalam perkara ini, untuk selanjutnya akan disingkat dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 30/2010);

2. Bahwa terhadap Akta perjanjian Kredit Nomor 30/2010 tersebut telah dilakukan beberapa kali perubahan yakni :

- Perjanjian perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 115 tanggal 23-06-2011 (Dua Puluh tiga Juni Dua Ribu sebelas) yang dibuat di Notaris & PPAT Emanuel Mali,SH.MH (Untuk selanjutnya disebut Akta Perjanjian Kredit Nomor 115/2011);
- Perjanjian perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 42 tanggal 27-03-2012 (Dua Puluh Tujuh Maret Dua Ribu Dua Belas) yang dibuat di hadapan Notaris PPAT Hengki Famdale,SH.M.Kn (Untuk selanjutnya disebut Akta Perjanjian Kredit Nomor 42/2012);
- Perjanjian perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 242 tanggal 27-03-2013 (Dua Puluh Tujuh Maret Dua Ribu Tiga Belas) yang dibuat di hadapan Notaris PPAT Hengki Famdale,SH.M.Kn (Untuk selanjutnya disebut Akta Perjanjian Kredit Nomor 242/2013);
- Perjanjian perpanjangan dan perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 47 tanggal 26-03-2014 (Dua Puluh Enam Maret Dua Ribu Empat Belas) yang dibuat di hadapan Notaris PPAT YUSTINA WIDHIWURYANI,SH,M.Kn (Untuk selanjutnya disebut Akta Perjanjian Kredit Nomor 47/2014);
- Perjanjian perpanjangan dan perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 42 tanggal 15-08-2014 (Lima belas Agustus Dua ribu Empat Belas) yang dibuat di hadapan Emanuel Mali,SH.M.Kn (Untuk selanjutnya disebut Akta Perjanjian Kredit Nomor 42/2014);
- Perjanjian perpanjangan dan perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 113 tanggal 27-03-2015 (Dua Puluh Tujuh Maret Dua Ribu Lima Belas) yang dibuat di hadapan Notaris PPAT **Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH.M.Kn** (Untuk selanjutnya disebut Akta Perjanjian Kredit Nomor 113/2015);

3. Bahwa agunan yang dijadikan sebagai jaminan pelunasan kredit tersebut oleh Penggugat kepada Tergugat II adalah 4 (Empat) buah Sertifikat Hak Guna Bangunan yakni :

Halaman 3 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat di atasnya sesuai dengan SHGB No.18/Kel. Solor, Surat Ukur No.6/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 32 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor , kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat di atasnya sesuai dengan SHGB No.19/Kel. Solor, Surat Ukur No.7/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 115 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor , kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat di atasnya sesuai dengan SHGB No./Kel. 20Solor, Surat Ukur No.8/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 117 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor , kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat di atasnya sesuai dengan SHGB No.21/Kel. Solor, Surat Ukur No.9/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 119 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor , kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.
4. Bahwa pada mulanya Penggugat sebagai debitur selalu melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kredit setiap bulanya kepada Tergugat II, akan tetapi sekitar tahun 2017 Penggugat mengalami kebangkrutan dalam usahanya sehingga tidak mampu lagi melaksanakan kewajibannya sebagai debitur untuk melunasi sisa hutangnya kepada Tergugat II;
 5. Bahwa pada tanggal 11 Oktober 2019 Penggugat mendapat surat Nomor B.336/SME-R/SND8/SBY/1019 Perihal Pemberitahuan Lelang yang dimana menyatakan bahwa akan dilakukan pelelangan terhadap agunan milik Penggugat;
 6. Bahwa sesuai dengan pengumuman lelang yang dimuat pada harian surat kabar Timor Expres terbitan 28 Oktober 2019 yang dimuat oleh Tergugat II, dimana menerangkan nilai lelang terhadap agunan milik Penggugat adalah senilai Rp.7.000.000.000,00,-(tujuh milyar rupiah);
 7. Bahwa terdapat ketidak sinkronan antara aspek penilaian yang digunakan oleh tergugat I pada tahun 2018 terhadap nilai objek

Halaman 4 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg

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

bangunan dalam perkara a quo yakni penilaian aset No. Lap : 0121/PNL-P/MBPRU-SBY/AAS/VII/2018, Tertanggal 23 Juli 2018 dan penilaian aset Nomor : 0034/2.0027-08/PI/07/0326/1/VIII/2019 Tertanggal 2 Agustus 2019. Dalam penilaian aset yang dilakukan oleh tergugat I tertanggal 23 Juli 2018 nilai pasar (market Value) dari aset dalam perkara a quo adalah Rp. 11.599.000.000 (sebelas Milyar Lima ratus sembilan puluh sembilan juta Rupiah) dan nilai Likuidasi (Liquidation value) adalah Rp. 8.119.000.000 (Delapan Milyar seratus sembilan belas Juta Rupiah). Kemudian dalam penilaian tertanggal 2 Agustus 2019 nilai pasar (market Value) turun menjadi Rp. 8.738.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus tiga puluh delapan juta rupiah) dan Nilai likuidasi (Liquidation Value) menjadi Rp. 6.116.000.000 (Enam Milyar Seratus enam Belas Juta Rupiah);

8. Bahwa sesuai dengan poin 7 dalil gugatan Penggugat tersebut di atas dapat ditarik suatu fakta bahwa terdapat penurunan nilai yang sangat signifikan terhadap objek bangunan dalam perkara a quo padahal dalam penilaian aset yang dilakukan oleh tergugat I, tidak terdapat satu alasan apapun yang mengenai sebab penurunan nilai properti in cassu objek bangunan dalam perkara a quo, justru sebaliknya Tergugat I dalam laporan penilaian aset Nomor : 0034/2.0027-08/PI/07/0326/1/VIII/2019 Tertanggal 2 Agustus 2019, dalam poin 2.4 Tinjauan pasar strep datar pertama pada intinya menyatakan bahwa potensi sektor properti di Kawasan Timur Indonesia (KTI) khususnya Nusa Tenggara Timur Masih sangat besar. dan lebih lanjut dalam paragraf 2 tergugat dalam laporannya menyatakan pertumbuhan real estate telah mencapai 5,4% secara tahunan (Year on year/YOY) pada kuartal II-2017 atau melonjak dari pertumbuhan kuartal I-2016 yang hanya sebesar 2,94%. hal tersebut diperkuat dengan laporam Tergugat I mengenai Perkembangan properti di sekitar Lokasi yang berkembang relatif stabil;
9. Bahwa apabila dihubungkan antara poin 8 dan poin 9 dalil gugatan penggugat ini maka di dapati suatu kenyataan bahwa laporan penilaian aset yang saling bertentangan, dilain sisi Tergugat I menyatakan kondisi pertumbuhan ekonomi dan pertumbuhan real estate cenderung stabil dan dalam kondisi baik tetapi justru dalam laporannya tentang nilai aset Nomor : 0034/2.0027-08/PI/07/0326/1/VIII/2019 Tertanggal 2 Agustus 2019 memuat penurunan nilai pasar dari Objek tanah dan bangunan milik Penggugat yang sangat signifikan;

Halaman 5 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg

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)



10. Bahwa laporan tentang nilai aset Nomor : 0034/2.0027-08/PI/07/0326/1/VIII/2019 Tertanggal 2 agustus 2019 yang dibuat oleh Tergugat I dalam poin 2 dan 3 tentang Deskripsi objek Penilaian disebutkan bahwa total luas tanah 4 objek bangunan adalah 383 M² dan luas bangunan adalah ± 1.151 M² sedangkan data pembanding yang digunakan sebagaimana dalam poin 3.2 mengenai nilai ruko yakni 3 buah ruko dengan spesifikasi :

- Ruko No. 42 dengan luas tanah 135 M² dan luas bangunan 270 (2 lantai). Harga penawaran Rp. 1.650.000.000,-
- Ruko No. 27 dengan luas 95 M² dan luas bangunan 284 (3 lantai). Harga penawaran Rp. 1.350.000.000,-
- Ruko No. 47 dengan luas tanah 75 M² dan luas bangunan 225 (3 lantai). Harga penawaran Rp. 2.200.000.000,-

Dari data pembanding yang disampaikan jelas-jelas sangat tidak aple to aple/ setara karena spesifikasi data pembanding adalah berbeda sangat jauh baik dari segi luasan tanah maupun luasan bangunan 4 buah ruko sebagaimana yang dimaksud dalam perkara a quo.

11. Bahwa berdasarkan fakta yang di uraikan oleh Penggugat diatas maka sangat jelas penentuan nilai aset milik Penggugat tidak sesuai dengan kondisi rill/nilai pasar wajar yang sesungguhnya karena adanya penurunan nilai dalam setiap laporan aset oleh Tergugat I berdasarkan permintaan dari Tergugat II untuk secepatnya bisa laku terjual secara murah tanpa memperhatikan hak dari Penggugat sebagai pemilik barang untuk mendapatkan perlakuan yang adil dari Tergugat II sebagai pemegang hak tanggungan;

12. Bahwa semestinya agunan yaitu 4 buah ruko dalam perkara a quo sudah bisa menutupi semua sisa hutang Penggugat terhadap Tergugat II akan tetapi di karenakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sehingga timbulah beban sisa hutang Penggugat terhadap Tergugat II;

13. Bahwa mengingat Tergugat I yang dalam penilaiannya terhadap nilai agunan 4 buah ruko dalam perkara a quo tidak sesuai dengan harga pasar wajar juga tidak memiliki dasar penilaian yang akurat dan Tergugat II yang menggunakan penilaian tersebut untuk sebagai dasar dalam pelelangan maka jelas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah suatu **perbuatan melawan hukum** yang berakibat menimbulkan

Halaman 6 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



kerugian bagi Penggugat yakni nilai jual aset milik Penggugat yaitu 4 buah ruko semula senilai Rp.11.599.000.000 (sebelas Milyar Lima ratus sembilan puluh sembilan juta Rupiah) menjadi Rp. 8.738.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus tiga puluh delapan juta rupiah) dan jika di hitung $Rp.11.599.000.000 - Rp. 8.738.000.000 = Rp.2.861.000.000$ sehingga kerugian yang di alami Penggugat yaitu Rp.2.861.000.000 (dua milyar delapan ratus enam puluh satu juta rupiah);

14. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan adanya kekuatiran kalau Para Tergugat akan mengalihkan seluruh atau sebagian obyek sengketa milik Penggugat kepada pihak lain (Pihak ketiga) melalui Turut Tergugat, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kupang agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah dan bangunan 4 buah ruko yaitu :

- 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat di atasnya sesuai dengan SHGB No.18/Kel. Solor, Surat Ukur No.6/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 32 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor, kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.
- 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat di atasnya sesuai dengan SHGB No.19/Kel. Solor, Surat Ukur No.7/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 115 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor, kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.
- 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat di atasnya sesuai dengan SHGB No./Kel. 20Solor, Surat Ukur No.8/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 117 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor, kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.
- 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat di atasnya sesuai dengan SHGB No.21/Kel. Solor, Surat Ukur No.9/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 119 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor, kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua / majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memutuskan dengan amar Putusan sebagai berikut :

Halaman 7 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan adalah sah dan berharga Sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kupang atas atas tanah dan banguna 4 buah ruko yaitu :
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat diatasnya sesuai dengan SHGB No.18/Kel. Solor, Surat Ukur No.6/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 32 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor , kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat diatasnya sesuai dengan SHGB No.19/Kel. Solor, Surat Ukur No.7/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 115 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor , kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat diatasnya sesuai dengan SHGB No./Kel. 20Solor, Surat Ukur No.8/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 117 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor , kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat diatasnya sesuai dengan SHGB No.21/Kel. Solor, Surat Ukur No.9/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 119 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor , kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.
3. Menyatakan secara hukum tindakan Tergugat I yang dalam penilaiannya terhadap nilai agunan 4 buah ruko dalam perkara a quo tidak sesuai dengan harga pasar wajar juga tidak memiliki dasar penilaian yang akurat dan Tergugat II yang menggunakan penilaian tersebut untuk sebagai dasar dalam pelelangan merupakan **perbuatan melawan hukum** (on recht matige daad) yang merugikan Penggugat;
4. Menyatakan secara hukum penilaian aset No. Lap : 0121/PNL-P/MBPRU-SBY/AAS/VII/2018, Tertanggal 23 Juli 2018 dan penilaian aset Nomor : 0034/2.0027-08/PI/07/0326/1/VIII/2019 Tertanggal 2 agustus 2019 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada isi Putusan ini;

Halaman 8 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila bapak Ketua / Majelis hakim berpendapat lain, maka Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat telah hadir Kuasanya tersebut, dan untuk Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah hadir masing-masing Kuasanya tersebut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian melalui proses MEDIASI dengan menunjuk seorang Hakim Mediator bernama Prasetio Utomo,SH., sesuai ketentuan PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan;

Menimbang, bahwa setelah diusahakan untuk berdamai melalui Mediator, ternyata dari laporan Mediator tersebut tanggal 10 Januari 2020 diketahui bahwa proses mediasi gagal / tidak berhasil (surat pernyataan terlampir dalam berkas perkara), maka pemeriksaan perkara dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa untuk itu pemeriksaan perkara dimulai dengan membacakan gugatan Penggugat dan terhadap gugatan tersebut, Penggugat menyatakan tidak ada perubahan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Turut Tergugat mengajukan Jawaban yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa dasar hukum dalil gugatan PENGGUGAT pada posita tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan PENGGUGAT, sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu maka PENGGUGAT dalam mengajukan gugatannya tidak memiliki dasar hukum sama sekali sehingga terkesan dalil gugatan PENGGUGAT dalam gugatannya hanya asal-asalan saja.
2. Bahwa PENGGUGAT memposisikan KANTOR JASA PENILAI PUBLIK MUTTAQIN BAMBANG PURWANTO ROZAK USWATUN DAN REKAN (KJPP MBPRU) sebagai TERGUGAT I dalam perkara aquo adalah tidak tepat karena jelas TERGUGAT I tidak memiliki hubungan hukum baik secara pribadi maupun pekerjaan dengan PENGGUGAT, oleh karena TERGUGAT I

Halaman 9 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II karena Tergugat II yang memberikan perintah kerja kepada Tergugat I untuk menilai obyek sengketa atas nama Penggugat, maka segala hal yang berkaitan dengan perkara dan putusan atas perkara aquo tidak mengikat TERGUGAT I.

Bahwa berdasarkan point 1 dan 2 Eksepsi diatas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I merupakan salah satu Kantor Cabang dari Kantor Jasa Penilai Publik berdasarkan Surat Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik (SIU-KJPP) No.2.09.0027 tanggal 6 April 2009 dan SK Menteri Keuangan No.365/KM.1/2009 yang berkantor pusat di Jakarta.
2. Bahwa berdasarkan Akte Pernyataan Keputusan Rapat Persekutuan Perdata Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan (KJPP-MBPRU), Nomor 335 tertanggal 02 Oktober 2019 yang dikeluarkan oleh **Notaris Hesti Sulistiati Bimasto, SH** di Jakarta, antara lain telah menetapkan Ir. Purwanto Budi Santoso, MAPPI (Cert) sebagai Kepala Cabang Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan Cabang Surabaya menggantikan Kepala Cabang sebelumnya yaitu atas nama Anhar Armansyah, ST.
3. Bahwa Ir. Purwanto Budi Santoso/Tergugat I, MAPPI (Cert) adalah Penilai Publik yang telah mendapat ijin berdasarkan Ijin Penilai Publik sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 875/KM.1/2008 tanggal 17 Desember 2008, dengan nomor ijin Penilai Publik: P-1.08.00048.
4. Bahwa Laporan Penilaian No: 0121/PNL-P/MBPRU-SBY/AAS/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018 yang diterbitkan oleh TERGUGAT I dapat dijelaskan sebagai berikut:
 - Pada saat Penilaian ini dilaksanakan telah mengacu pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) tahun 2015.
 - Pada tanggal 02 Februari 2018 PT.Bank Danamon Indonesia melalui Surat No. B.109/SME-R/SDN7/SBY/022018 tanggal 2 Februari 2018 meminta untuk menilai beberapa aset diantaranya adalah aset atas nama Rudy Santoso berupa ruko luas tanah 383 m2 dan luas bangunan ± 1.035 m2 yang terletak di Jalan Siliwangi Kelurahan Solor Kecamatan Kota Lama Kota Kupang - NTT (SHM No.18,19,20,21).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berdasarkan permintaan tersebut TERGUGAT I mengajukan penawaran sebagaimana Proposal Penawaran Jasa Penilaian Properti No.0066/MBPRU-SBY/A/AAS/II/2018 tanggal 05 Februari 2018.
- Merespon Proposal yang diajukan oleh TERGUGAT I tersebut, TERGUGAT II Menerbitkan Surat Perintah Kerja No. 009/SME-R/SND7/SBY/SPK/BDI/022018 tertanggal 15 Februari 2018 yang telah disetujui oleh kedua belah pihak (TERGUGAT I dan TERGUGAT II) termasuk diantaranya penilaian aset atas nama Rudy Santoso dimaksud. Maksud dan tujuan dalam penugasan tersebut ialah mengemukakan Pendapat tentang Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi untuk tujuan lelang. Dalam penugasan tersebut TERGUGAT I mengacu pada Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) edisi VI tahun 2015 yang masih berlaku.
- Sebagai tindak lanjut TERGUGAT I menunjuk petugas penilai untuk melakukan inspeksi lapangan, sebagaimana Surat Pendelegasian tugas inspeksi lapangan No.0304/MBPRU-SBY/E/AAS/V/2018 tanggal 02 Mei 2018 yang ditandatangani oleh Penilai Publik (Rekan) dan wakil dari pemberi tugas di lapangan.
- Sesuai dengan hasil peninjauan didapati kenyataan bahwa inspeksi lapangan tidak dapat masuk ke dalam obyek penilaian, sebagaimana berita acara peninjauan lapangan tanggal 03 Mei 2018 yang ditandatangani oleh petugas inspeksi lapangan dan pendamping dari pemberi tugas dilapangan, sehingga penilaian tersebut menjadi penilaian terbatas.
- Mengingat sampai dengan tanggal 08 Mei 2018 data yang dibutuhkan untuk penilaian belum lengkap maka TERGUGAT II mengeluarkan Addendum terhadap Surat Perintah Kerja Pelaksanaan Penilaian Aset No.445/SME-R/SND7/SBY/0518 TANGGAL 08 Mei 2018 yang menyatakan antara lain: Penerbitan Laporan Penilaian Aset atas nama Rudy Santoso dapat diterbitkan pada bulan Juli tahun 2018.
- Setelah dokumen yang diperlukan lengkap, melalui proses analisa nilai dan penyusunan laporan maka pada bulan Juli tahun 2018 TERGUGAT I menyelesaikan laporan penilaian sebagaimana tertuang dalam Laporan Penilaian No.0121/PNL-P/MBPRU-SBY/AAS/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018.

Halaman 11 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



- Dalam laporan penilaian tersebut sebagaimana diuraikan pada halaman iii angka romawi IX KEDALAMAN INVESTIGASI, disebutkan antara lain bahwa inspeksi lapangan dilakukan pada tanggal 03 Mei 2018, dan dijelaskan bahwa dalam inspeksi tersebut TERGUGAT I tidak dapat masuk ke dalam obyek penilaian, sehingga Penilaian tersebut dinyatakan sebagai **Penilaian Terbatas**. Konsekuensi dari Penilaian Terbatas adalah akurasi hasil penilaian sangat tergantung dari akurasi informasi dari pemberi tugas maupun asumsi yang digunakan/dibuat. Apabila hal ini terbukti tidak benar atau tidak cukup, akurasi dari Penilaian dapat terpengaruh (SPI 2015/SPI 103–5.4.6) artinya jika ternyata asumsi tersebut tidak sesuai dengan kondisi setelah dapat dilakukan secara tidak terbatas, maka dimungkinkan kesimpulan nilai yang berbeda. Dalam hal ini, asumsi yang digunakan dalam penilaian tahun 2018 oleh TERGUGAT I adalah sesuai dengan: ruang lingkup penugasan, tampak luar obyek penilaian saat dilakukan peninjauan lapangan, gambar ukur dan sket lokasi dalam sertifikat menunjukkan obyek terdiri dari 3 unit ruko terpisah/berjejer, sedangkan spesifikasi bangunan mengacu dokumen yang diterima dari TERGUGAT II.
 - Data pembanding yang ada berupa penawaran-penawaran aset di Jalan Garuda sebagaimana diuraikan dalam Laporan No.0121/PNL-P/MBPRU-SBY/AAS/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018, tentang LAPORAN PENILAIAN ASET “Ruko” Rudy Santoso, halaman 4 angka 3.4.
 - Berdasarkan lingkup penugasan, dokumen yang tersedia, hasil inspeksi lapangan, informasi dan asumsi serta data pasar pembanding yang tersedia saat itu maka setelah melakukan analisa penilaian dan adjustment yang diperlukan TERGUGAT I berpendapat bahwa Nilai Pasar Obyek pada tanggal penilaian 03 Mei 2018 sebesar Rp 11.599.000.000,- dan Nilai Likuidasi pada tanggal penilaian 03 Mei 2018 sebesar Rp 8.119.000.000,- sebagaimana Laporan Penilaian No: 0121/PNL-P/MBPRU-SBY/AAS /VII/2018 tanggal 23 Juli 2018.
5. Bahwa, Laporan Penilaian Nomor: 00334/2.0027-08/PI/07/0326/1/VIII/2019 tanggal 2 Agustus 2019 yang diterbitkan oleh TERGUGAT I, dapat dijelaskan sebagai berikut:
- Pada saat penilaian ini telah diberlakukan Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2018.

Halaman 12 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PT.Bank Danamon Indonesia melalui Surat No. B.026.CDCM tanggal 11 April 2019 perihal permohonan order penilaian Tanah & Bangunan dalam rangka penilaian ulang Jaminan Kredit atas nama Rudy Santoso berupa ruko luas tanah 383 m2 dan luas bangunan ± 1.035 m2 yang terletak di Jalan Siliwangi Kelurahan Solor Kecamatan Kota Lama Kota Kupang-NTT (SHM No. 18,19,20,21/tiga unit ruko).
- Berdasarkan permintaan tersebut TERGUGAT I mengajukan Proposal Penawaran kepada TERGUGAT II sebagaimana Proposal Penawaran No.0150/MBPRU-SBY/A/AAS /IV/2019 Tanggal 16 April 2019 yang telah disetujui oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II tentang Penilaian Aset milik RUDY SANTOSO berupa ruko luas tanah 383 m2 dan luas bangunan ± 1.035 m2 yang terletak di Jalan Siliwangi Kelurahan Solor Kecamatan Kota Lama Kota Kupang-NTT (SHM No. 18,19,20,21/tiga unit ruko).

Maksud dan tujuan dalam penugasan tersebut ialah mengemukakan Pendapat tentang Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi untuk tujuan lelang. Dalam penugasan tersebut TERGUGAT I mengacu pada Kode Etik Penilai Indonesia Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) edisi VII tahun 2018 yang berlaku.

Sebagai tindak lanjut dari persetujuan proposal tersebut, TERGUGAT I menunjuk petugas penilai untuk melakukan inspeksi lapangan, sebagaimana Surat Pendelegasian Tugas Inspeksi Lapangan No.0317/MBPRU-SBY/E/AAS/VII/2019 tanggal 11 Juli 2019 yang ditandatangani oleh Penilai Publik (Rekan) dan wakil dari pemberi tugas di lapangan.

Berbeda dengan penugasan tahun 2018 sebagaimana diuraikan pada butir 4 diatas, dalam penugasan ini seluruh aset dapat dilakukan peninjauan, hal tersebut sebagaimana diuraikan dalam Berita Acara Peninjauan Lapangan tanggal 11 Juli 2019 yang ditandatangani oleh Petugas Inspeksi Lapangan dan Pendamping dari Pemberi Tugas Dilapangan, hal tersebut juga dinyatakan dalam Laporan Penilaian No: 00334/2.0027-08/PI/07/0326/1/VIII/2019 tanggal 2 Agustus 2019 pada halaman II-2 angka 1.9. TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI yang menyebutkan antara lain bahwa inspeksi lapangan dilakukan pada tanggal 11 Juli 2019 dan seluruh obyek penilaian dapat ditinjau, sehingga sifat penilaian adalah **Penilaian Tidak Terbatas**.

Halaman 13 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg

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)



Sesuai hasil inspeksi tersebut diketahui bahwa obyek penilaian berupa 3 unit ruko yang tembok pembatasnya sudah dibuang sehingga menjadi tidak ada pembatas antara ruko satu dengan yang lainnya. Kondisi ruko juga terlihat sudah lama tidak dimanfaatkan, hal tersebut dapat dilihat dari kondisi dalam ruko (dapat dilihat dari foto-foto aset). Fakta tersebut berbeda dengan asumsi yang digunakan dalam penilaian tahun 2018, dengan asumsi aset berupa 3 unit ruko terpisah/berjejer. Pada saat inspeksi lapangan diperoleh data penawaran baru berupa aset ruko terletak di Jalan Siliwangi (jalan yang sama dengan letak obyek penilaian). Sebagaimana diuraikan dalam Laporan Penilaian No.0317/MBPRU-SBY/E/AAS/VII/2019 tanggal 11 Juli 2019 BAB III halaman 1 angka 3.2. Data tersebut menunjukkan harga yang lebih rendah dibandingkan dengan data pembanding yang diperoleh pada tahun 2018. Selain diperoleh data baru sebagaimana tersebut diatas, juga diperoleh data penawaran aset ruko yang sama/mirip terletak di Jalan Garuda pada tahun 2019 ditawarkan lebih rendah dari penawaran pada tahun 2018. Data dimaksud ialah:

- a. Data pada Bab Penilaian Tanah dan Bangunan butir 3.4 nomor urut 3, Laporan Penilaian No.0121/PNL-P/MBPRU-SBY/AAS/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018 yakni "Ruko yang berlokasi di Jalan Garuda Kota Kupang, luas tanah 78 m². luas bangunan 234 m², legalitas SHGB.
- b. Data pada BAB III, butir 3.2 nomor urut 3 Laporan Penilaian No. Lap: 00334/2.0027-08/PI/07/0326/1/VIII/2019 tanggal 02 Agustus 2019 yakni: "Ruko yang berlokasi di Jalan Garuda Kupang No. 47, luas tanah 75 m², luas bangunan 225 m², legalitas SHGB.

Berdasarkan lingkup penugasan, dokumen yang tersedia, hasil inspeksi lapangan, informasi, asumsi dan syarat pembatas serta data pasar pembanding yang tersedia maka setelah melakukan analisa penilaian dengan melakukan adjustment yang diperlukan, TERGUGAT I berpendapat bahwa Nilai Pasar Obyek Penilaian pada tanggal penilaian 11 Juli 2019 sebesar Rp.8.738.000.000,- dan Nilai Likuidasi pada tanggal penilaian 11 Juli 2019 sebesar Rp. 6.111.000,- sebagaimana Laporan Penilaian No.00334/2.0027-08/PI/07/0326/1/VIII/2019 tanggal 2 Agustus 2019.

6. Bahwa sesuai dengan penjelasan nomor 4 dan 5 tersebut diatas serta isi laporan penilaian, maka Tergugat I sebagai penilai telah melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam (SPI 103-

Halaman 14 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



5.3) tentang Persyaratan dari Lingkup Penugasan dan SPI 104 tentang Implementasi.

7. Bahwa berdasarkan penjelasan pada nomor 4, 5 dan 6 tersebut diatas, terhadap gugatan PENGGUGAT dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Gugatan PENGGUGAT butir 7, PENGGUGAT mengkaitkan hasil Penilaian sebagaimana tertuang dalam Laporan Penilaian No.0121/PNL-P/MBPRU-SBY/AAS /VII/2018 tanggal 23 Juli 2018 dengan hasil penilaian sebagaimana tertuang dalam Laporan Penilaian No.00334/2.0027-08/PI/07/0326/1/VIII/2019 tanggal 2 Agustus 2019.
- Kedua laporan tersebut tidak dapat dikaitkan atau dibandingkan karena memiliki banyak perbedaan antara lain: Tanggal Penilaian (Cut Off Date Valuation) nya berbeda: Tanggal penilaian pada Laporan Penilaian No.0121/PNL-P/MBPRU-SBY/AAS/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018 adalah tanggal 03 Mei 2018. Sedangkan tanggal penilaian sesuai Laporan Penilaian No.00334/2.0027-08/PI/07/0326/1/VIII/2019 tanggal 2 Agustus 2019. Hal tersebut menunjukkan selisih waktu kurang lebih selama 14 bulan.
- Dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) Tahun 2018 dijelaskan: "...pada tanggal penilaian..." mensyaratkan bahwa **estimasi Nilai Pasar berlaku hanya pada tanggal dimana opini nilai diberikan**. Karena pasar dan kondisi pasar dapat berubah, maka estimasi nilai dapat saja tidak benar atau tidak tepat pada waktu yang lain. (SPI.101-3.2.c) 3) Kondisi Penilaian yang sangat berbeda:
 - a. Bahwa penilaian pada tahun 2018 sebagaimana diuraikan pada nomor 5 merupakan **Penilaian Terbatas** dengan asumsi Obyek Penilaian 3 unit ruko terpisah/berjejer di atas 4 bidang tanah sertifikat HGB karena Penilaiannya terbatas maka nilai yang dihasilkan berpotensi berubah jika asumsi yang digunakan tidak sesuai dengan kenyataan. Sedangkan penilaian pada tahun 2019 sebagaimana diuraikan pada nomor 6 **seluruh obyek penilaian dapat ditinjau (Penilaian tidak terbatas)** dan ditemukan fakta kondisi obyek penilaian berupa 3 unit ruko di atas 4 bidang tanah sertifikat HGB, **yang didalamnya sudah tidak ada pembatas/sudah menjadi satu meski konstruksi bangunan untuk 3 unit ruko masih tampak**.
 - b. Bahwa sesuai fakta dalam penilaian tahun 2019 ditemukan data baru berupa penawaran properti ruko yang terletak di jalan yang sama

Halaman 15 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



dengan obyek penilaian (Jalan Siliwangi). Data tersebut berbeda dan tidak ditemukan pada saat penilaian tahun 2018 dan menunjukkan adanya penurunan harga penawaran jika dibandingkan dengan data penawaran tahun 2018. Data tersebut ditawarkan pada waktu yang berdekatan dengan tanggal penilaian tahun 2019 yakni: Ruko yang berlokasi di Jalan Siliwangi No.42 luas tanah 135 m² luas bangunan ± 270 m², pada bulan Juli 2019 ditawarkan Rp. 1.650.000.000 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah),-

- c. Selain data baru sebagaimana tersebut diatas juga ditemukan fakta adanya penurunan harga penawaran obyek yang sama di Jalan Garuda: Data pembanding Laporan Penilaian No.0121/PNL-P/MBPRU-SBY/AAS/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018. Bab Penilaian Tanah dan Bangunan butir 3.4 nomor urut 3 yakni: "Ruko yang berlokasi di Jalan Garuda Kupang, luas tanah 78 m², luas bangunan 234 m², legalitas SHGB, Penawaran pada bulan Mei 2018 Rp. 2.500.000.000 (dua miliar lima ratus juta rupiah).
- d. Data pembanding mirip data pembanding huruf a tersebut pada tahun 2019 ditawarkan menurun, hal tersebut sebagaimana diuraikan dalam Laporan Penilaian No.00334/2.0027-08/PI/07/0326/1/VIII/2019 tanggal 02 Agustus 2019 BAB III butir 3,2 nomor urut 3 yakni: "Ruko yang berlokasi di Jalan Garuda Kupang No.47, luas tanah 75 m², luas bangunan 225 m², legalitas SHGB, Penawaran pada bulan Juli 2019 Rp. 2.200.000.000",

Berdasarkan fakta sebagaimana dijelaskan pada point b, c, d tersebut membuktikan telah terjadi penurunan harga penawaran properti ruko disekitar dekat lokasi.

Berdasarkan uraian angka 7 tersebut diatas maka:

- Jelas terbukti bahwa Laporan Penilaian tahun 2018 tidak dapat dikaitkan/dibandingkan dengan laporan penilaian tahun 2019 karena memiliki tanggal penilaian berbeda, sifat/jenis penilaian berbeda kondisi penawaran harga yang berbeda.
- Terkait perbedaan Nilai Hasil Penilaian tahun 2018 dengan Tahun 2019 (Menurun) maka hal tersebut dapat dijelaskan:
 - a. Tanggal penilaian berbeda, sehingga sangat mungkin nilai berubah.



- b. Penilaian tahun 2018 bersifat Terbatas, sedangkan penilaian tahun 2019 Tidak Terbatas.
 - Asumsi penilai tahun 2018: Obyek penilaian 3 unit ruko terpisah/berjejer.
 - Fakta penilaian tahun 2019: Obyek penilaian 3 unit ruko tanpa penyekat /pembatas (sudah menjadi satu tanpa pembatas) dan kondisi ruko sudah lama tidak dimanfaatkan.
 - c. Pada penilaian tahun 2019 diperoleh data penawaran baru yang lebih dekat dengan lokasi dengan penawaran lebih murah dibanding penawaran tahun 2018. Juga diperoleh fakta: obyek yang sama pada tahun 2019 ditawarkan lebih murah dibandingkan pada saat penilaian tahun 2018.
 - d. Berdasarkan data dan fakta sebagaimana diuraikan pada angka 1 s/d 7, maka setelah dilakukan analisa penilaian maka menghasilkan Nilai yang berbeda (turun dibanding nilai tahun 2018).
 - e. Penurunan nilai tersebut wajar karena indikasi penurunan telah ditunjukkan adanya penawaran properti ruko disekitar dekat lokasi yang turun dan kondisi obyektif obyek penilaian tahun 2019 berbeda dengan asumsi yang digunakan pada penilaian 2018 yang bersifat Terbatas.
8. Gugatan PENGGUGAT butir 8 menyatakan bahwa Penurunan Nilai yang terjadi sebagaimana tertuang dalam Laporan Penilaian No.00334/2.0027-08/PI/07/0326 /1/VIII/2019 tanggal 2 Agustus 2019 jika dibandingkan dengan Nilai yang dihasilkan dalam penilaian sebagaimana tertuang dalam Laporan Penilaian No.0121/PNL-P/MBPRU-SBY /AAS/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018 tidak terjadi alasan apapun, maka dapat dijelaskan sebagai berikut:
- Alasan perbedaan Penilaian tahun 2018 dengan Penilaian tahun 2019 telah dijelaskan dalam Jawaban TERGUGAT I sebagaimana diuraikan dalam angka 1-7) diatas.
 - Terkait tidak adanya penjelasan alasan tersebut yang dituangkan dalam laporan tahun 2019, karena Penugasan Penilaian yang diberikan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I, antara penugasan tahun 2018 dan penugasan tahun 2019 merupakan penugasan yang terpisah, masing-masing berdiri sendiri. Dalam lingkup penugasan tidak ada kewajiban bagi TERGUGAT I untuk membandingkan penilaian tahun 2019 dengan

Halaman 17 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



penilaian tahun 2018 termasuk jika terjadi perbedaan diantara kedua laporan tersebut.

9. Gugatan PENGGUGAT butir 8 dan 9 juga mempermasalahkan Laporan Penilaian No. 00334/2.0027-08/PI/07/0326/1/III/2019 tanggal 2 Agustus 2019 point 2.4 tentang Tinjauan Pasar yang menyatakan: pertama intinya bahwa potensi sektor properti di Kawasan Timur Indonesia (KTI) khususnya Nusa Tenggara Timur masih sangat besar, kedua pertumbuhan real estate telah mencapai 5,4 % secara tahunan pada kuartal II-2017 atau melonjak dari pertumbuhan kuartal I-2016 yang hanya sebesar 2,94% hal tersebut diperkuat dengan Laporan TERGUGAT I mengenai Perkembangan Properti disekitar Lokasi yang berkembang relatif stabil. Tinjauan pasar tersebut dengan penurunan Nilai Hasil Penilaian tahun 2018 dengan Nilai Hasil Penilaian tahun 2019.
10. Tinjauan pasar sebagaimana dimaksud merupakan gambaran umum properti artinya meliputi seluruh jenis properti, sedangkan properti sebagai obyek penilaian (Ruko) merupakan salah satu dari berbagai jenis properti sebagaimana diuraikan dalam tinjauan pasar. Lagipula tinjauan pasar yang disampaikan dalam laporan tersebut merupakan gambaran umum properti tahun 2017. Sedangkan penilaian terjadi pada tahun 2019. Mengenai perkembangan disekitar lokasi yang oleh TERGUGAT I dinyatakan relatif stabil, dapat dijelaskan sebagai berikut:

“sekitar lokasi” cakupan wilayahnya sangat relatif demikian halnya kata stabil artinya sesuai perkembangan yang ada di daerah tersebut yang merupakan daerah padat, tidak ada perkembangan yang signifikan”.
11. Bahwa tinjauan pasar merupakan gambaran umum perkembangan properti (berbagai jenis properti) di suatu wilayah pada kurun waktu tertentu yang diperoleh dari informasi yang bersifat sekunder. Sementara dalam penilaian menggunakan pendekatan pasar, Penilai harus menggunakan data primer yaitu data yang sebanding atau identik, lokasinya berdekatan dengan lokasi obyek penilaian, dan data tersebut ditransaksikan atau ditawarkan berdekatan atau sama waktunya dengan tanggal penilaian. Data primer sebagaimana tersebut tidak selalu seiring dengan data sekunder yang cakupan jenis properti dan radiusnya lebih luas.
12. Bahwa dalam penilaian tersebut TERGUGAT I telah menggunakan data pembandingan yang merupakan data primer. TERGUGAT I telah secara langsung berkomunikasi dengan pihak yang menawarkan asetnya,

Halaman 18 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



menanyakan tentang kondisi aset baik legalitas maupun fisiknya hingga harga penawarannya, yang waktunya berdekatan dengan tanggal penilaian, hal tersebut merupakan kelaziman dalam praktek penilaian di Indonesia.

13. Berdasarkan penjelasan angka 10 s/d 12 tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa tidak ada hubungan secara langsung antara hasil penilaian dengan tinjauan pasar karena tinjauan pasar merupakan gambaran umum pasar properti yang datanya berdasarkan data sekunder dan bersifat makro (gambaran umum properti secara umum) sedangkan setiap jenis aset memiliki keunikan masing-masing selain itu Nilai merupakan hasil proses penilaian yang berdasarkan data primer, sehingga diantara tinjauan pasar dengan hasil penilaian dapat saja berbeda tergantung data primer yang ada. Oleh sebab itu tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I.

14. Tentang alasan kenapa Nilai pada tahun 2019 turun jika dibandingkan Nilai pada tahun 2018, TERGUGAT I telah menjelaskan sebagaimana diuraikan pada jawaban TERGUGAT I angka 1 sampai 7 diatas.

15. Gugatan PENGUGAT butir 10, dalam gugatannya PENGUGAT mempermasalahkan antara perbedaan luas obyek penilaian dengan luas data pembanding, dapat dijelaskan bahwa pada dasarnya obyek penilaian adalah merupakan 3 unit Ruko yang berdiri diatas 4 buah sertifikat (HGB No. 18 luas 32 m²; HGB No. 19 luas 115 m²; HGB No. 20 luas 117 m² dan HGB No. 21 luas 119 m²). Berdasarkan data sertifikat dapat diketahui bahwa:

- a. ruko ke 1 berdiri diatas tanah HGB No. 19 dan terdapat tambahan tanah HGB No. 18 yang berada dibelakang HGB No. 19, luas tanah 32 m² + 115 = 147 m² (luas bangunan diperkirakan ± 449 m²).
- b. ruko ke 2 berdiri diatas tanah HGB No. 20, luas tanah 117 m² (luas bangunan diperkirakan ± 350 m²).
- c. Ruko ke 3 berdiri diatas tanah HGB No. 21 luas tanah 119 m² (luas bangunan diperkirakan ± 353 m²).

Ketiga Ruko tersebut saat ini dinding penyekatnya dihilangkan sehingga jika ditotal, luasnya menjadi 383 m² dan bangunan menjadi 1.151 m². Meski demikian tampak dari luar maupun struktur bangunannya masih nyata obyek tersebut pada dasarnya adalah 3 unit ruko.

Berdasarkan uraian tersebut maka data pembanding yang digunakan TERGUGAT I berupa unit-unit ruko sebagaimana diuraikan dalam laporan penilaian sudah memenuhi kriteria pembanding yang dapat digunakan

Halaman 19 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



sebagai dasar penilaian obyek dalam perkara aquo, sedangkan terhadap perbedaan yang masih ada antara obyek penilaian dan data pembanding telah dilakukan penyesuaian (SPI 2018/KPUP 1.51 dan KPUP 1.52).

16. Gugatan PENGGUGAT butir 11, yang intinya PENGGUGAT menyatakan Nilai yang disampaikan oleh TERGUGAT I tidak sesuai dengan kondisi riil/nilai pasar wajar yang sesungguhnya, karena adanya penurunan nilai dalam setiap laporan aset oleh TERGUGAT I berdasarkan permintaan TERGUGAT II untuk secepatnya bisa laku terjual secara murah, tanpa memperhatikan hak dari PENGGUGAT sebagai pemilik barang untuk mendapat perlakuan yang adil dari TERGUGAT II sebagai pemegang hak tanggungan.

Bahwa Pernyataan PENGGUGAT tersebut tanpa dasar karena TERGUGAT I dalam melakukan penilaian telah memperhatikan data pasar yang ada serta faktor lain yang berpengaruh pada penilaian dan dilakukan sesuai dengan prosedur dan mekanisme yang ada menggunakan pendekatan penilaian yang jelas, sehingga Nilai yang dihasilkan telah Mencerminkan Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi sesuai konsisi yang ada.

Tentang penurunan nilai pada tahun 2019 jika dibandingkan dengan Nilai tahun 2018 telah dijelaskan pada jawaban angka 1 sampai dengan angka 7 diatas. Dan berdasarkan penjelasan tersebut diketahui bahwa penurunan Nilai yang terjadi didasari suatu fakta adanya penawaran properti ruko disekitar dekat lokasi yang menurun dan ditemukan fakta asumsi obyek penilaian pada tahun 2018 berbeda dengan fakta kondisi obyek penilaian tahun 2019. Lain dari pada itu Nilai pada tahun 2018 dinyatakan mungkin berubah karena penilaiannya adalah Penilaian Terbatas.

17. TERGUGAT I mengakui bahwa pada tahun 2018 maupun 2019 TERGUGAT I mendapat penugasan dari TERGUGAT II untuk melakukan penilaian aset sebagaimana perkara aquo, namun demikian bukan berarti TERGUGAT I harus menuruti permintaan TERGUGAT II, terutama tentang besaran Nilai. TERGUGAT I telah melaksanakan penugasan tersebut secara independen sesuai dengan lingkup penugasan mengacu pada aturan dan landasan yang ada, tidak ada paksaan dan intervensi dari manapun termasuk dari TERGUGAT II. TERGUGAT I tidak memiliki kepentingan apapun diluar jasa penilaian yang telah diberikam dari TERGUGAT II. Kepentingan TERGUGAT II maupun PENGGUGAT bukan merupakan unsur yang dipertimbangkan dalam proses mendapatkan opini Nilai yang dilakukan oleh TERGUGAT I.

Halaman 20 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



18. Gugatan PENGGUGAT butir 12, yang intinya PENGGUGAT menyatakan bahwa akibat penilaian TERGUGAT I terhadap penilaian 4 unit ruko milik PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT tidak dapat menutup sisa hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT II.
19. Bahwa sesuai fakta yang ada obyek penilaian bukan 4 unit ruko tetapi 3 unit ruko diatas 4 tanah sertifikat HGB yang secara fisik bangunan tersebut di dalamnya sudah menyatu (tidak ada sekat pembatas).
20. Bahwa Terhadap Gugatan PENGGUGAT tersebut TERGUGAT I tidak pernah ikut campur dan tidak pernah mengetahui berapa jumlah sisa hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT II maupun tentang utang piutang antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II. Oleh sebab itu hasil penilaian dalam perkara aquo tidak dipengaruhi oleh sisa hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT II.
21. Gugatan PENGGUGAT butir 13, yang intinya PENGGUGAT menyatakan antara lain bahwa penilaian TERGUGAT I terhadap penilaian 4 unit ruko milik PENGGUGAT tidak sesuai dengan harga pasar juga tidak memiliki dasar penilaian yang akurat dan TERGUGAT II yang menggunakan penilaian tersebut untuk sebagai dasar dalam pelelangan sehingga perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut dianggap suatu perbuatan melawan hukum yang berakibat merugikan PENGGUGAT.
22. Selanjutnya PENGGUGAT merasa dirugikan sebesar Rp. 2.862.000.000 (dua miliar delapan ratus enam puluh dua juta rupiah) yang diperoleh dari Nilai Pasar tahun 2018 dikurangi dengan Nilai Pasar hasil penilaian tahun 2019. (11.599.000.000 – Rp.8.738.000.000,- = Rp.2.862.000.000 (dua miliar delapan ratus enam puluh dua juta rupiah). Pernyataan PENGGUGAT tersebut tidak tepat dan tidak memiliki dasar sama sekali. Sesuai fakta yang ada obyek penilaian bukan 4 unit ruko tetapi 3 unit ruko diatas 4 tanah sertifikat HGB, yang secara fisik bangunan tersebut didalamnya sudah menyatu (tidak ada sekat pembatas meski masih terlihat konstruksi bangunan aslinya).
23. Berdasarkan uraian yang disampaikan TERGUGAT I tersebut diatas, maka TERGUGAT I dalam melakukan penilaian dalam perkara aquo telah melalui prosedur dan tatacara penilaian yang benar dengan dasar-dasar sesuai ketentuan yang ada dan tidak ada pelanggaran hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I.



24. Terhadap digunakannya Nilai dalam perkara aquo sebagai dasar perhitungan kerugian oleh PENGGUGAT, tidak memiliki dasar, hal tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Bahwa Penilaian dalam perkara aquo bukan ditujukan untuk menghitung untung dan rugi bagi PENGGUGAT. Sehingga Nilai yang dihasilkan tidak dapat digunakan sebagai alat menghitung untung dan rugi.
- b. Lagipula Nilai hasil penilaian tahun 2018 masih mengandung kemungkinan berubah, karena Penilaiannya bersifat Penilaian Terbatas.
- c. Nilai adalah suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran sehingga **nilai bukan merupakan fakta (SPI 2018/KPUP 4.4)**.
- d. Konsep nilai menggambarkan sejumlah uang yang terkait dalam suatu transaksi. Namun penjualan properti yang dinilai bukan merupakan syarat yang harus dipenuhi untuk memperkirakan harga atas properti yang harus dibayarkan bila dijual pada tanggal penilaian dibawah kondisi sebagaimana dipersyaratkan dalam definisi Nilai Pasar (**SPI 2018/KPUP 4.8**).
- e. Nilai pasar menunjukkan harga yang paling mungkin dapat dicapai dalam hipotesis pertukaran di pasar bebas dan terbuka (**Disarikan dari SPI 2018/KPUP 9.2.a**).
- f. Nilai Pasar didefinisikan sebagai **estimasi** sejumlah uang yang dapat diterima atau dibayar untuk penukaran untuk suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.
- g. Berdasarkan penjelasan pada huruf a s/d f tersebut diatas jelas bahwa Nilai Pasar bukanlah fakta, Nilai pasar merupakan hipotesis. Nilai Pasar dalam perkara aquo tidak ditujukan untuk menghitung untung dan rugi, oleh sebab itu gugatan PENGGUGAT yang menjadikan Nilai Pasar untuk menghitung kerugian dalam perkara aquo tidak memiliki dasar sehingga harus ditolak.



25. Berdasarkan uraian-uraian dan penjelasan-penjelasan diatas serta didukung oleh fakta-fakta dan dalil-dalil hukum yang telah TERGUGAT I jelaskan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa:

- a. Penilaian yang dilakukan oleh TERGUGAT I telah sesuai prosedur dan mekanisme yang ada serta sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Kode Etik Penilai Indonesia & Standar Penilaian Indonesia.
- b. Nilai Pasar tahun 2019 yang turun jika dibandingkan dengan Nilai tahun 2018, merupakan hasil analisa yang didasari oleh fakta dan kondisi yang menyebabkan terjadinya Penurunan Nilai.
- c. Tidak ada pelanggaran hukum yang dilakukan TERGUGAT I dalam pelaksanaan penilaian dalam perkara aquo.

Berdasarkan uraian-uraian dan penjelasan-penjelasan diatas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

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

Jawaban Tergugat II sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dali-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali secara tegas diakui akan kebenarannya dan relevan dengan perkara;
2. Bahwa Tergugat II tidak mengajukan Eksepsi dan Rekonvensi dalam Jawaban ini;
3. Bahwa Penggugat merupakan (Debitur) dan Tergugat II (Kreditur) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 30, tanggal 13 Oktober 2010 yang dibuat dihadapan Emmanuel Mali. S.H. M.H. selaku Notaris/PPAT Kota Kupang yang beralamat di Jalan A. Yani No. 53, Kelurahan Oeba, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;

Halaman 23 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa selanjutnya Akta Perjanjian Kredit Nomor : 30, tanggal 13 Oktober 2010 tersebut telah beberapa kali dilakukan perubahan antara lain :
 - Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 115, tanggal 23 Juni 2011, yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Emanuel Mali, S.H. M.H.;
 - Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 42, tanggal 27 Maret 2012, yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Hengki Famdale, S.H.;
 - Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 242, tanggal 27 Maret 2013, yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Hengki Famdale, S.H.;
 - Akta Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 47, tanggal 26 Maret 2014, yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Yustina Widhiwuryani, S.H. M.kn.;
 - Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 42, tanggal 15 Agustus 2014, yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Emanuel Mali, S.H., M.H.;
 - Akta Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 113, tanggal 27 Maret 2015, yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Zantje Mathilda Voss-Tomassowa, S.H., M.Kn.;
 - Akta Perjanjian Perpanjangan Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 60, tanggal 13 Oktober 2015, yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Emanuel Mali, S.H., M.H.;
 - Akta Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 301, tanggal 24 Maret 2016, yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Hengki Famdale, S.H.;
5. Bahwa adapun dasar dari Perjanjian Kredit adalah Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 Tentang Perjanjian Kredit diatur dalam Pasal 1 Ayat 11, yang berbunyi :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang bisa dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank (kreditur) dengan pihak lain (debitur) yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga” ;
6. Bahwa Perjanjian Kredit yang diberikan oleh Tergugat II kepada Penggugat dalam bentuk **Kredit Angsuran Berjangka (Non Revolving)**,

Halaman 24 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg

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)



yaitu fasilitas kredit yang diberikan Tergugat II kepada Penggugat untuk tujuan membiayai keperluan Investasi Penggugat yang dijamin dengan agunan yang dimiliki oleh Penggugat;

7. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 30, tanggal 13 Oktober 2010 Tergugat II memberikan Fasilitas Kredit berupa : **Kredit Angsuran Berjangka (Non Revolving) dengan jumlah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah)** yang dipergunakan untuk membiayai keperluan Investasi Penggugat;
8. Bahwa Jaminan atau Agunan dari Penggugat kepada Tergugat II dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 30, tanggal 13 Oktober 2010, yaitu berupa:
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat di atasnya sesuai dengan SHGB No. 18/Kelurahan Solor, Surat Ukur No : 6/Solor/2008, tanggal 11 Juni 2008, seluas 32 M², A.N Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1770/2014, tanggal 19 November 2014, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 758/2014, tanggal 15 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Emmanuel Mali, S.H., M.H dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 504/2016, tanggal 20 Mei 2016, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 128/2016, tanggal 31 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hengki Famdale, S.H.;
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat di atasnya sesuai dengan SHGB No. 19/Kel. Solor, Surat Ukur No. 7/Solor/2008, tanggal 11 Juni 2008, luas 115 M², A.N Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1770/2014, tanggal 19 November 2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 758/2014, tanggal 15 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Emmanuel Mali, S.H., M.H. dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 504/2016, tanggal 20 Mei 2016, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 128/2016,

Halaman 25 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 31 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hengki Famdale, S.H.;

- 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat diatasnya sesuai dengan SHGB No. 20/ Kel. Solor, Surat Ukur No. 8/Solor/2008, tanggal 11 Juni 2008, luas 117 M², A.N Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 60/2011, tanggal 12 Januari 2011 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 804/2010, tanggal 29 November 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Emmanuel Mali, S.H., M.H. dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 508/2016, tanggal 20 Mei 2016, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 126/2016, tanggal 31 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hengki Famdale, S.H.;
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat diatasnya sesuai dengan SHGB No. 21/Kel. Solor, Surat Ukur No. 9/Solor/2008, tanggal 11 Juni 2008, luas 119 M², A.N Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 59/2011, tanggal 12 Januari 2011 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 805/2010, tanggal 29 November 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Emmanuel Mali, S.H., M.H. dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 507/2016, tanggal 20 Mei 2016, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 127/2016, tanggal 31 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hengki Famdale, S.H.;
9. Bahwa selanjutnya Penggugat kembali mengajukan Permohonan Tambahan Fasilitas Kredit kepada Tergugat II sesuai dengan :
- Formulir Permohonan Kredit UKM & Komersial Nomor SMEC/0058/073/FPK/0810, tanggal 20 Agustus 2010;
 - Formulir Permohonan Kredit UKM & Komersial Nomor : SMEC 0058/FPK/042/0411, tanggal 14 April 2011;
 - Formulir Permohonan Kredit Nomor : SME00305002012, tanggal 27 Februari 2012;

Halaman 26 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg

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

- Formulir Permohonan Kredit, tanggal 10 Maret 2016;
- Formulir Permohonan Kredit Nomor : SMEC0305001917, tanggal 06 Maret 2017;

10. Bahwa dari Permohonan Tambahan Fasilitas Kredit yang diajukan oleh Penggugat diatas selanjutnya Tergugat II telah menyetujuinya sesuai dengan :

- Surat Persetujuan Tambahan Fasilitas Kredit Nomor : B.014/OL-KPG/0312, tanggal 26 Maret 2012;
- Surat Persetujuan Tambahan Fasilitas Kredit Nomor : B.015/OL-KPG/0313, tanggal 26 Maret 2013;
- Surat Persetujuan Tambahan Fasilitas Kredit Nomor : B.011/OL-KPG/0314, tanggal 20 Maret 2014;
- Surat Persetujuan Tambahan Fasilitas Kredit Nomor : B.026/OL-KPG/0814, tanggal 05 Agustus 2014;
- Surat Persetujuan Tambahan Fasilitas Kredit Nomor : B.012/OL-KPG/0315, tanggal 26 Maret 2015;
- Surat Persetujuan Tambahan Fasilitas Kredit Nomor : B.044/OL-KPG/1015, tanggal 12 Oktober 2015;
- Surat Persetujuan Tambahan Fasilitas Kredit Nomor : B.014/OL-KPG/0316, tanggal 22 Maret 2016;

11. Bahwa selanjutnya oleh karena Penggugat tidak melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran dan telah terjadi tunggakan, maka Tergugat II mengirim Surat Peringatan kepada Penggugat, antara lain :

- Surat Peringatan Pertama dengan Nomor : B.129/SP/SME-R/SnD8/0817, tanggal 24 Agustus 2017;
- Surat Peringatan Kedua dengan Nomor : B.136/SP/SME-R/SnD8/0917, tanggal 11 September 2017;
- Surat Peringatan Ketiga dengan Nomor : B. 153/SP/SME-R/SnD8/1017, tanggal 03 Oktober 2017;

Yang pada intinya menyampaikan kepada Penggugat telah terjadi **Tunggakan Pembayaran Angsuran Pokok, Bunga dan denda**, sehingga Tergugat II meminta agar Penggugat segera menyelesaikan kewajiban tersebut, akan tetapi Penggugat sama sekali tidak menanggapi surat teguran tersebut hal mana dibuktikan dengan Penggugat belum

Halaman 27 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



juga menyelesaikan tunggakan pembayaran Angsuran Pokok, Bunga dan denda kepada Tergugat II;

12. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengindahkan Surat Peringatan dari Tergugat II, selanjutnya Tergugat II kemudian mengirimkan Surat Somasi dengan Nomor : B.178/SME-R/SnD8/1117, tanggal 03 Nopember 2017 yang pada intinya **menyampaikan kepada Penggugat agar dalam waktu 7 x 24 jam terhitung sejak di terimanya Surat Teguran/Surat Somasi tersebut untuk segera/dapat menyelesaikan dengan seketika dan sekaligus lunas atas keseluruhan kewajiban-kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat II;**

13. Bahwa berdasarkan Catatan Administrasi Perhitungan Tergugat II total kewajiban hutang Penggugat (debitur) yang belum dibayarkan kepada Tergugat II adalah sebesar Rp. 8.882.795.394,97,- (delapan miliar delapan ratus delapan puluh dua juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu tiga ratus sembilan puluh empat rupiah sembilan puluh tujuh sen) dengan perincian sebagai berikut :

- a. Kredit Rekening Koran (KRK) sebesar Rp. 8.305.689.100,89,- (delapan miliar tiga ratus lima juta enam ratus delapan puluh sembilan ribu seratus rupiah delapan puluh sembilan sen);
- b. Kredit Berjangka (KB) sebesar Rp. 534.868.324,07,- (lima ratus tiga puluh empat juta delapan ratus enam puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh empat rupiah tujuh sen);
- c. Kredit Asuransi Berjangka (KAB) sebesar Rp. 42.237.970,01,- (empat puluh dua juta dua ratus tiga puluh tujuh ribu Sembilan ratus tujuh puluh rupiah satu sen);

14. Bahwa oleh karena Penggugat tidak juga melakukan pelunasan seluruh kewajiban-kewajiban Penggugat tersebut, maka Tergugat II kemudian mengirimkan Surat Pemberitahuan Akan Dilelang barang jaminan milik Penggugat melalui Surat Nomor : B.073/SME-R/SND8/DPS/0319, tanggal 12 Maret 2019, dan Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : B.336/SME-R/SND8/SBY/1019, Tanggal 11 Oktober 2019,;

15. Bahwa proses pelelangan terhadap Jaminan atau Agunan milik Penggugat telah sesuai dengan Risalah Lelang Nomor : 53/69/2019, tanggal 10 April 2019 berdasarkan Surat Permohonan Lelang Nomor B.855/SME-R/SND7/SBY/0918 tanggal 13 September 2018 dan Risalah Lelang Nomor 227/69/2019, tanggal 12 September 2019 berdasarkan

Halaman 28 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Permohonan Lelang Nomor B.1393//SME-R/SND7/SBY/1019, tanggal 01 Oktober 2019;

16. Bahwa selanjutnya Tergugat II telah melakukan Pengumuman Lelang I (Pertama) Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 14 Oktober 2019 dan Pengumuman Lelang II (Kedua) Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 27 Maret 2019 serta Pengumuman Lelang II (Kedua) Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 29 Oktober 2019;
17. Bahwa setelah adanya Pengumuman Pelelangan terhadap objek jaminan/agunan milik Penggugat diatas, selanjutnya Tergugat II menyampaikan kepada Penggugat bahwa objek jaminan/agunan telah laku terjual sesuai dengan Surat Nomor : B.383/SME-R/SND8/DPS/1119, Tanggal 15 November 2019, Perihal : Pemberitahuan Laku Lelang;
18. Bahwa pihak Tergugat I/Kantor Jasa Penilai Publik MBPRU (Muttaqin Bambang Purwanto Rosak Uswarun dan Rekan) dalam hal ini telah melaksanakan tugas dan tanggungjawab sesuai dengan ketentuan hukum menurut Pasal 18 SK Menkeu RI No. 406/KMK.06/2004 yang mengatur tentang perusahaan jasa penilai publik dalam melakukan kegiatan jasa penilai wajib memperhatikan Standar Penilaian Indonesia (SPI), Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jasa yang diberikan ;
19. Bahwa pihak Turut Tergugat /Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kupang dalam hal ini telah melaksanakan tugas dan tanggungjawab sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang ditegaskan dalam Pasal 2, 3, dan 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40/PMK.07/2006 Jo Pasal 6 Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor : 35/PL/2002 Tentang Syarat Lelang;
20. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita Poin 14 dan Petitum Penggugat Poin 2 mengenai Sita Jaminan sangat tidak masuk akal, tidak berdasar dan sangat berlebihan. Bahwa mengenai Permohonan Penggugat yang meminta kepada Pengadilan Negeri Kupang agar meletakkan Sita Jaminan atas oebyek sengketa milik Penggugat haruslah ditolak dengan dasar :
 - a. **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 1121/K/Sip/1971 yang menentukan : “Penyitaan tidak dilakukan dalam hal tidak mempunyai bukti kuat”.**

Halaman 29 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg

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)



- b. Pasal 261 RBg / 227 HIR yang menerangkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) harus berdasarkan alasan yang kuat dan tidak dibenarkan mengajukan alasan Sita hanya didasarkan kekhawatiran atau persangkaan secara subyektif;

21. Bahwa hal-hal lain dan selebihnya, Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat karena tidak relevan dan tidak berdasarkan hukum;

22. Bahwa semua dalil Penggugat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku maka sudah sepantasnya segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas 1 A Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amar :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

SUBSIDAIR :

Bahwa bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas 1 A Kupang mempunyai pendapat dan atau pandangan lain maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya, **Ex aequo et bono.**

Jawaban Turut Tergugat sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan yang dikemukakan Penggugat khususnya terhadap KPKNL Kupang (Turut Tergugat) tidak dicantumkan dalil-dalil didalam gugatannya, yang pada intinya keberatan atas aspek penilaian terhadap ke empat agunan milik penggugat sebagai obyek jaminan in casu yang mana tidak sesuai dengan harga pasaran dalam penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan yaitu Tanah dan Bangunan (Ruko) seluas 32 M2, sesuai dengan SHGB No.18, Tanah dan Bangunan (Ruko) seluas 115 M2 sesuai dengan SHGB No.19, Tanah dan Bangunan (Ruko) seluas 117 M2, sesuai dengan SHGB No.20, Tanah dan Bangunan (Ruko) seluas 119 M2, sesuai dengan SHGB No.21 yang kesemuanya terletak di Kelurahan Solor, Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang Propinsi Nusa Tenggara Timur atas

Halaman 30 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



nama Rudy Santoso, yang menurut Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum (selanjutnya disebut "objek sengketa").

DALAM EKSEPSI

3. Eksepsi Gugatan Error in Persona dan Eksepsi Mohon dikeluarkan sebagai Pihak

3.1. Bahwa pokok permasalahan yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya adalah terkait dengan Penilaian yang tidak sesuai dengan harga pasaran dan secara nyata merasa dirugikan yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan terhadap asset Tanah dan Bangunan (Ruko) seluas 32 M2 sesuai dengan SHGB No.18, Tanah dan Bangunan (Ruko) seluas 115 M2 sesuai dengan SHGB No.19, Tanah dan Bangunan (Ruko) seluas 117 M2 sesuai dengan SHGB No.20, dan Tanah dan Bangunan (Ruko) seluas 119 M3 sesuai dengan SHGB No.21 yang kesemuanya terletak di Kelurahan Solor, Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang Propinsi Nusa Tenggara Timur yang sebagaimana oleh Penggugat dalam dalil gugatannya bahwa mengakui sebagai debitur dari PT Bank Danamon Indonesia Tbk SMALL Medium Enterprise (SME) Remedal Kantor Wilayah 03 Surabaya, berkedudukan di Kota Surabaya dan PT Danamon Indonesia, Tbk Cabang Kupang yang dilakukan secara lelang melalui Perantara KPKNL Kupang (Turut Tergugat), Oleh Karena itu kedudukan Turut Tergugat dalam hal ini hanyalah sebagai **Perantara Lelang** . Yang mana telah dijamin keempat SHGB dan Sertipikat Hak Tanggungan I (pertama) no.60/2011, no.59/2011, dan no.1770/2014, Sertipikat Hak Tanggungan II (Kedua) no.504/2016, dan 507/2016, Akta Pemberian Hak Tanggungan no.804/2010 tanggal 29 November 2010, Akta Pemberian Hak Tanggungan no.805/2010 tanggal 29 November 2010, Akta Pemberian Hak Tanggungan no.758/2014 tanggal 15 Agustus 2014, Akta Pemberian Hak Tanggungan no.127/2016 tanggal 31 Maret 2016, serta Perjanjian Kredit no.30 tanggal 30 Oktober 2010, Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit no.42 tanggal 27 Maret 2012, Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit no.242 tanggal 27 Maret 2013, Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit no.115 tanggal 23 Juni 2011, Perjanjian Perpanjang dan Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit

Halaman 31 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



no.113 tanggal 27 Maret 2015, dan Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit no.47 tanggal 26 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Emanuel Mali,SH.MH dan Hengki Famdale, S.H.,adalah pemilik objek sengketa (obyek lelang).

- 3.2. Bahwa dalam hal ini KPKNL Kupang (Turut Tergugat) bertindak sebagai perantara lelang obyek sengketa a quo atas adanya Permohonan dari PT. Bank Danamon Tbk Cabang Kupang (Tergugat II) yang sebagaimana tertuang didalam Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan nomor B-1393/SME-R/SND7/SBY/1019 tertanggal 01 Oktober 2019.
- 3.3. Bahwa KPKNL Kupang (Turut Tergugat) yang bertindak sebagai perantara lelang obyek sengketa a quo semata-mata hanya untuk melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu pasal 7 Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo. Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016, tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 3.4. Bahwa Pasal 7 Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali dirubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) menyatakan, “ Juru Lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya”.
- 3.5. Bahwa selanjutnya didalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (PMK Nomor 27/PMK.06/2016) tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 13 menyatakan “ 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 Subyek dan Obyek Lelang”.
- 3.6. Bahwa selain itu terdapat Surat Pernyataan Lelang nomor B-1396/SME-R/SND7/Sby/1019 tertanggal 01 Oktober 2019 poin 3.dari Tergugat II selaku Penjual/ Kreditur agunan yang pada pokoknya menyatakan berhak atas agunan kredit dan bertanggung jawab

Halaman 32 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



apabila terjadi gugatan/ tuntutan baik secara Pidana maupun secara Perdata.

3.7. Bahwa Pihak Tergugat II sebelum mengajukan Surat Pernyataan Lelang nomor B-1396/SME-R/SND7/Sby/1019 tertanggal 01 Oktober 2019, kepada pihak KPKNL Kupang (Turut Tergugat), telah bersurat kepihak Rudy Santoso (Penggugat) yang perihalnya Teguran/ Somasi nomor B.178/SME-R/Snd8/1117 tanggal 03 Nopember 2017, Surat Peringatan kesatu nomor B.129/SP/SME-R/SnD8/0817 tanggal 24 Agustus 2017, Surat Peringatan Kedua nomor B.290/SP/SME-R/SnD8/0919 tanggal 16 September 2019, dan Surat Peringatan Ketiga nomor B.307/SP/SME-R/SnD8/0919 tanggal 24 September 2019. Dengan demikian bahwa Tergugat II sudah punya itikad baik kepada pihak Penggugat (Rudy Santoso) untuk menyelesaikan Kredit yang telah jatuh tempo.

3.8. Bahwa dengan demikian, telah jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada KPKNL Kupang (Turut Tergugat) merupakan gugatan yang salah alamat (error in persona). Bahwa KPKNL Kupang (Turut Tergugat) dalam kedudukannya sebagai Perantara Lelang telah melaksanakan kewajiban hukumnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3.9. Bahwa selain itu KPKNL Kupang (Turut Tergugat) haruslah dikeluarkan sebagai pihak dalam gugatan a quo dikarenakan tidak adanya hubungan dan perselisihan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat dan sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 4 K/ Sip/ 1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa “ Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak”, maka sudah sepatutnya Turut Tergugat dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo, Oleh Karena itu sangat patut apabila Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

4. Eksepsi Gugatan Obscuur Libel dan Perlawanan Cacat Formal

4.1. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatannya adalah terkait dengan hasil penilaian yang tidak sesuai dengan harga pasaran antara Tergugat I dan Tergugat II dimana Penggugat selaku Debitur dan PT. Bank Danamon Tbk

Halaman 33 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



Cabang Kupang selaku Kreditur. Namun didalam uraian terhadap hukum tentang adanya hak dan kewajiban atau hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat dalam hal ini KPKNL Kupang yang menjadi dasar yuridis dari sebuah gugatan sama sekali tidak dinyatakan oleh Penggugat.

4.2. Bahwa dengan demikian gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas dan kabur Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 4 K/ SIP/ 1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa "Syarat Mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan Hukum antara kedua belah pihak" Oleh karena antara Penggugat dan Turut Tergugat tidak terdapat perselisihan hukum (Sengketa Perdata), maka tindakan Penggugat yang menempatkan KPKNL Kupang (Turut Tergugat) sebagai pihak adalah tidak tepat/ keliru dan salah pihak sehingga perlawanan Penggugat mengandung cacat formal, dan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 294 K/ SIP/ 1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan bahwa gugatan harus di ajukan oleh orang yang mempunyai hubungan mengada-ada, maka menjadi gugatan tersebut kabur (Obscuur Libel) sebagaimana hukum.

4.3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, gugatan Penggugat merupakan jelas gugatan yang sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum Oleh karenanya gugatan Penggugat yang demikian jelas-jelas merupakan gugatan yang sangat tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel). Sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

4.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Turut Tergugat, mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar perlawanan Penggugat tidak diterima atau setidaknya mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa perlawanan Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan mengenai Penilaian aset jaminan agunan, penyerahan obyek sengketa

Halaman 34 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



yang ditempati oleh Debitur in casu Penggugat kepada PT. Bank Danamon Tbk, Cabang Kupang selaku Kreditur (Tergugat II), dan Kantor Jasa Penilaian Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan (Tergugat I).

3. Bahwa pelelangan atas tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Turut Tergugat (KPKNL Kupang), sesuai Risalah Lelang Nomor: 227/69/2019 tanggal 12 November 2019 adalah pelelangan atas jaminan hutang debitur atas nama Rudy Santoso, in casu Penggugat sesuai Surat Permohonan Lelang nomor B-1393/SME - R/SND7/SBY/1019 tanggal 11 Oktober 2019 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 397/SKPT/ III/ 2019, SKPT Nomor 40/ SKPT/ III/ 2019, SKPT Nomor 41/ SKPT/ III/ 2019, tertanggal 01 September 2019, dan SKPT Nomor 43/ SKPT/ III/ 2019 tertanggal 02 September 2019 dari Kantor Pertanahan Kota Kupang.
4. Bahwa pelelangan a quo didasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana berdasarkan ketentuan tersebut Turut Tergugat (KPKNL Kupang) tidak boleh menolak permohonan lelang yang dimohonkan apabila sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap legalitas formal subyek dan obyek lelang telah terpenuhi (Pasal 12/PMK.27/2016 dan Pasal 13 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi “ Kepala Kantor 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 Subyek dan Obyek Lelang. Maka juru lelang (i.c.Turut Tergugat) tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum didaerahnya (Pasal 7 VR)”.
5. Bahwa Rudy Santoso in casu Penggugat, selaku Debitur penanggung hutang tidak melaksanakan kewajibannya atau wansprestasi, maka dilakukan pelelangan secara umum oleh Turut Tergugat (KPKNL Kupang) dengan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-800/WKN.14/KNL.05/2019 tertanggal 10 Oktober 2019.
6. Bahwa pelelangan atas obyek sengketa telah dilaksanakan tanggal 12 November 2019, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 227/69/2018 tanggal 12 November 2019, dengan pemenang/pembeli lelang Filda Meyfiani Temaluru. Bahwa pelelangan atas obyek sengketa dilakukan

Halaman 35 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



karena obyek sengketa merupakan barang jaminan hutang dari Debitur an.
Rudi Santoso, in casu Penggugat

7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Turut Tergugat kemukakan, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Turut Tergugat telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan Turut Tergugat adalah sah secara hukum. Mengenai hasil Penilaian yang tidak sinkron atau tidak sesuai dengan harga pasar, itu diluar kewenangan KPKNL Kupang (Turut Tergugat) karena KPKNL Kupang (Turut Tergugat) hanya sebagai Perantara Lelang saja.

8. Bahwa selain dan selebihnya yang tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat, tidak akan Turut Tergugat tanggapi.

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sangat berdasar dan beralasan apabila Turut Tergugat mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memutus perkara dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan menerima eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah Penggugat yang tidak benar;
3. Menyatakan hukum bahwa tindakan-tindakan hukum yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat dalam rangka pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah benar dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku maka sah secara hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU: Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan repliknya secara tertulis yang selengkapny sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini, dan atas replik tersebut, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan duplik sebagaimana



terlampir dalam berkas perkara ini, sedangkan Tergugat I tidak mengajukan duplik ;

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

1. Fotocopy dari fotocopy berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.18, Surat ukur nomor : 6/solor/2008, diberi tanda bukti P-1 ;
2. Fotocopy dari fotocopy berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.19, Surat ukur nomor : 7/solor/2008, diberi tanda bukti P-2 ;
3. Fotocopy dari fotocopy berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.20, Surat ukur nomor : 8/solor/2008, diberi tanda bukti P-3 ;
4. Fotocopy dari fotocopy berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.21, Surat ukur nomor : 9/solor/2008, diberi tanda bukti P-4 ;
5. Fotocopy dari fotocopy berupa Akta pemberian hak tanggungan no. 805/2010 tanggal 29 November Tahun 2010, diberi tanda bukti P-5 ;
6. Fotocopy dari fotocopy berupa Akta pemberian hak tanggungan no. 804/2010 tanggal 29 November Tahun 2010, diberi tanda bukti P-6 ;
7. Fotocopy dari fotocopy berupa Akta pemberian hak tanggungan no. 127/2016 tanggal 31 Maret Tahun 2016, diberi tanda bukti P-7 ;
8. Fotocopy dari fotocopy berupa Akta pemberian hak tanggungan no. 126/2016 tanggal 31 Maret Tahun 2016, diberi tanda bukti P- 8 ;
9. Fotocopy dari fotocopy berupa Akta pemberian hak tanggungan no. 758/2014 tanggal 15 Agustus 2014, diberi tanda bukti P-9 ;
10. Fotocopy dari fotocopy berupa Perjanjian kredit nomor 30 Tanggal 13 oktober 2010, diberi tanda bukti P-10 ;
11. Fotocopy dari fotocopy berupa Perjanjian perubahan terhadap perjanjian kredit nomor 115 tanggal 23 juni 2011, diberi tanda bukti P-11 ;
12. Fotocopy dari fotocopy berupa Perjanjian perubahan terhadap perjanjian kredit nomor 42 tanggal 27 maret 2012, diberi tanda bukti P-12 ;
13. Fotocopy dari fotocopy berupa Perjanjian perubahan terhadap perjanjian kredit nomor 242 tanggal 27 Maret 2013, diberi tanda bukti P-13 ;
14. Fotocopy dari fotocopy berupa Perjanjian perpanjangan dan perubahan terhadap perjanjian kredit nomor 47 tanggal 26 Maret 2014, diberi tanda bukti P-14 ;
15. Fotocopy dari fotocopy berupa Perjanjian perubahan terhadap perjanjian kredit nomor 42 tanggal 15 agustus 2014, diberi tanda bukti P-15 ;

Halaman 37 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



16. Fotocopy dari fotocopy berupa Perjanjian perpanjangan dan perubahan terhadap perjanjian kredit nomor 113 tanggal 27 Maret 2015, diberi tanda bukti P-16 ;
17. Fotocopy dari fotocopy berupa *PRIVATE AND CONFIDENTIAL* Surabaya, 23 Juli 2018 No. Lap: 0121/PNL-P/MBPRU-SBY/AAS/VII/2018No. PROY:0121/BDI-RS/VII/2018,Perihal: Penilaian Aset, diberi tanda bukti P-17 ;
18. Fotocopy dari fotocopy berupa *PPRIVATE AND CONFIDENTIAL* Surabaya, 2 Agustus 2019 No. Lap: 00334/2.0027-08/PI/07/0326/1/VIII/2019 No. PROY: 00334/SBY.AAS/BDI/VIII/2019, Perihal: Penilaian Aset, diberi tanda bukti P-18 ;
19. Fotocopy dari fotocopy berupa Laporan Penilaian Properti Tanggal 9 Oktober 2014, No. PP.SAH-01.SBY.X14.153, diberi tanda bukti P-19 ;
20. Fotocopy sesuai aslinya berupa Surat Pemberitahuan Akan Lelang Nomor B.073/SME-R/SND8/DPS/0319, diberi tanda bukti P-20 ;
21. Fotocopy sesuai aslinya berupa Surat Pemberitahuan Akan Lelang Nomor B.336/SME-R/SND8/SBY/1019, diberi tanda bukti P-21 ;
22. Fotocopy sesuai aslinya berupa Permohonan Kompensasi tanggal 14 maret 2019, diberi tanda bukti P-22 ;
23. Fotocopy sesuai aslinya berupa Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 77 tanggal 21 mei 2014, diberi tanda bukti P-23 ;
24. Fotocopy sesuai aslinya berupa Pengumuman Lelang I(Pertama) Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 14 Oktober 2019, diberi tanda bukti P-24 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti bertanda P-3 dan P-15 dipending namun tidak diajukan kembali, dan bukti-bukti surat tersebut diberi meterai cukup, sehingga secara formal dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang diperiksa dibawah sumpah/janji, yaitu:

1. Saksi Ester Fatima.

- Bahwa saksi kenal dengan Istri Penggugat ;
- Bahwa saksi tahu bahwa Penggugat ada hutang di Bank Danamon namun saksi tidak tahu berapa nilai hutang Penggugat di bank Danamon ;
- Bahwa saksi tahu mengenai Ruko yang menjadi objek sengketa yang merupakan miliknya pak rudi santoso (Penggugat) ;

Halaman 38 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Obyek sengketa berupa 3 unit Ruko dan 1 gudang ;
- Bahwa Ruko dibeli oleh Penggugat sekitar bulan Oktober tahun 2010 yaitu 2 unit Ruko ;
- Bahwa Penggugat membeli ruko tersebut dari pemilik apotik Kupang farma (PT. diakonia) ;
- Bahwa Ruko ada 3 lantai, awalnya 2 lantai lalu sekitar tahun 2015 dan ada penambahan lagi 1 lantai sebagai Gudang ;
- Bahwa terakhir kali saksi melihat ruko tersebut sekitar dalam minggu ini ;
- Bahwa harga beli Ruko yaitu Rp.2.450.000.000,-(dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) per Ruko di tahun 2010 dan saksi mengetahuinya dari ibu Lina (istri Penggugat) ;
- Bahwa Ruko ketiga yang dibeli oleh Penggugat seharga Rp.2.850.000.000,- (dua milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa Ruko dipergunakan untuk usaha supermarket dan blessing mart yang mulai beroperasi sekitar tahun 2010 sampai dengan tahun 2018 ;
- Bahwa saksi melihat masih ada orang yang aktivitas di Ruko tersebut ;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari ibu Lina kalau ruko sudah di lelang ;
- Bahwa pernah ada petugas dari Bank Danamon yang datang ke alamat ibu Lina untuk mengantar surat lelang ;
- Bahwa Ruko objek sengketa sudah laku di lelang ;
- Bahwa nilai lelang yang diceritakan oleh ibu Lina seharga 7 Milyar;
- Bahwa saksi tahu kalau pernah ada jual beli tanah di sekitar Ruko objek sengketa dari Pak Hengky pemilik Kupang Farma dan PT. Diakonia saat Pak Hengky datang ke blessing bertemu ibu Lina dan saksi mendengarnya;
- Bahwa saksi tahu dari Pak Hengky kalau pernah menjual Ruko disekitar obyek sengketa kepada toko BOMBAY dengan nilai 1 RUKO seharga 3,8 Milyar ;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I, untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy sesuai aslinya berupa Keputusan Menteri Keuangan tentang izin penilai public di bidang jasa penilaian property (P) Ir. Purwanto Budi santoso, Nomor 875/KM.1/2008, Tanggal 17 desember 2008, diberi tanda bukti T.I-1 ;

Halaman 39 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



2. Foto copy sesuai aslinya berupa Keputusan Menteri Keuangan tentang izin usaha kantor jasa penilai publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uzwatun dan Rekan, Nomor 365/KM.1/2009, Tanggal 06 april 2009, diberi tanda bukti T.I-2 ;
3. Foto copy sesuai aslinya berupa Keputusan Menteri Keuangan tentang izin penilai publik bidang jasa penilaian property (P) Anhar Armansyah, S.T, Nomor385/KM.1/2012, Tanggal 12 april 2012, diberi tanda bukti T.I-3;
4. Foto copy sesuai aslinya berupa Akta Pernyataan Keputusan Rapat Persekutuan Perdata Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uzwatun dan Rekan (MBPRU &Rekan) dihadapan Notaris Hesti Suliastiati Bimasto, SH Nomor 335 Tanggal 02 Oktober 2019, diberi tanda bukti T.I-4 ;
5. Foto copy sesuai aslinya berupa Akta Penggantian Pimpinan Cabang dan Kuasa Surabaya Persekutuan Perdata Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Mutataqin Bambang Purwanto Rozak Uzwatun dan Rekan (MBPRU &Rekan) dihadapan Notaris Hesti Suliastiati Bimasto, SH Nomor 336 Tanggal 02 oktober 2019, diberi tanda bukti T.I-5 ;
6. Foto copy dari foto copy berupa Surat permohonan order penilaian obyek barang dalam rangka Re Apprals No. B.109/SME-R/SND7/SBY/022018 Tanggal 02 februari 2018, diberi tanda bukti T.I-6 ;
7. Foto copy dari foto copy berupa proposal penawaran jasa penilaian property No. 0066/MBPRU-SBY/A/AAS/II/2018 Tanggal 5 februari 2018, diberi tanda bukti T.I-7 ;
8. Foto copy sesuai aslinya berupa Surat perintah kerja No. 009/SME-R/SND7/SBY/SPK/BDI/022018 Tanggal 15 februari 2018, diberi tanda bukti T.I-8 ;
9. Foto copy sesuai aslinya berupa Surat penunjukan pekerjaan bagian teknik penilaian asset Nomor 0281/MBPRU-SBY/E/AAS/IV/2018 Tanggal 24 april 2018, diberi tanda bukti T.I-9 ;
10. Foto copy sesuai aslinya berupa Surat pendelegasian tugas inspeksi lapangan Nomor 0304/MBPRU-SBY/E/AAS/V/2018 Tanggal 02 mei 2018, diberi tanda bukti T.I-10 ;
11. Foto copy sesuai aslinya berupa Berita Acara Pelaksanaan Inspeksi Lapangan tanggal 3 Mei 2018, diberi tanda bukti T.I-11 ;



12. Foto copy dari foto copy berupa Addendum Pada Surat Perintah Kerja Pelaksanaan Penilaian Aset, tanggal 8 Mei 2018, diberi tanda bukti T.I-12;
13. Foto copy dari foto copy berupa Surat Representasi Tahun 2018, diberi tanda bukti T.I-13 ;
14. Foto copy sesuai print out berupa Ringkasan Penilaian Mei 2018, diberi tanda bukti T.I-14 ;
15. Foto copy sesuai aslinya berupa Lembar Kendali Mutu Tahun 2018, diberi tanda bukti T.I-15 ;
16. Foto copy sesuai print out berupa Kertas Kerja Penilaian (Worksheet) tahun 2018, diberi tanda bukti T.I-16 ;
17. Foto copy sesuai aslinya berupa Laporan Penilaian Aset Milik Rudy Santoso kepada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk beserta lampiran, diberi tanda bukti T.I-17 ;
18. Foto copy dari fotocopy berupa Surat Order Penilaian Tanah dan Bangunan dalam rangka Penilaian Ulang Jaminan, diberi tanda bukti T.I-18 ;
19. Foto copy sesuai aslinya berupa Proposal Penawaran Jasa Penilaian Real Properti, tanggal 16 April 2019, diberi tanda bukti T.I-19 ;
20. Foto copy sesuai aslinya berupa Surat Penunjukan Pekerjaan Bagian Teknik Penilaian Aset, tanggal 3 Juli 2019, diberi tanda bukti T.I-20 ;
21. Foto copy sesuai aslinya berupa Surat Pendelegasian Tugas Inspeksi Lapangan, tanggal 11 Juli 2019, diberi tanda bukti T.I-21 ;
22. Foto copy sesuai aslinya berupa Surat Representasi Tahun 2019, diberi tanda bukti T.I-22 ;
23. Foto copy sesuai aslinya berupa Berita Acara Pelaksanaan Inspeksi Lapangan tanggal 11 Juli 2019, diberi tanda bukti T.I-23 ;
24. Foto copy sesuai aslinya berupa Lembar Kendali Mutu Tahun 2019, diberi tanda bukti T.I-24 ;
25. Foto copy sesuai aslinya berupa Kertas Kerja Penilaian (Metode Perbandingan Data Pasar) tahun 2019, diberi tanda bukti T.I-25 ;
26. Foto copy sesuai aslinya berupa Ringkasan Penilaian Tahun 2019, diberi tanda bukti T.I-26 ;
27. Foto copy sesuai print out berupa Laporan Penilaian Aset Milik Rudy Santoso kepada PT. Bank Danamon, Tbk, beserta lampiran, diberi tanda bukti T.I-27 ;

Halaman 41 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Foto copy dari foto copy berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.18/Kel. Solor, diberi tanda bukti T.I-28 ;
29. Foto copy dari foto copy berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.19/Kel. Solor, diberi tanda bukti T.I-29 ;
30. Foto copy dari foto copy berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.20/Kel.Solor, diberi tanda bukti T.I-30 ;
31. Foto copy dari foto copy berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.21/Kel.Solor, diberi tanda bukti T.I-31 ;
32. Foto copy sesuai aslinya berupa buku Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) Edisi VI-2015, diberi tanda bukti T.I-32 ;
33. Foto copy sesuai aslinya berupa buku Standar Penilaian Indonesia 103 (SPI 103) Edisi VI-2015, diberi tanda bukti T.I-33 ;
34. Foto copy sesuai aslinya berupa buku Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) Edisi VII-2018, diberi tanda bukti T.I-34 ;
35. Foto copy sesuai aslinya berupa buku Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) Edisi VII-2018, diberi tanda bukti T.I-35 ;
36. Foto copy sesuai aslinya berupa buku Standar Penilaian Indonesia 101 (SPI 101) Edisi VII-2018, diberi tanda bukti T.I-36 ;
37. Foto copy sesuai aslinya berupa buku Standar Penilaian Indonesia 104 (SPI 104) Edisi VII-2018, diberi tanda bukti T.I-37 ;
38. Foto copy sesuai aslinya berupa buku Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP), SPI Edisi VI, diberi tanda bukti T.I-38 ;
39. Foto copy sesuai aslinya berupa buku Standar Penilaian Indonesia 101 (SPI 101) Nilai Pasar Sebagai Dasar Penilaian, SPI Edisi VI, diberi tanda bukti T.I-39 ;
40. Foto copy sesuai aslinya berupa buku Standar Penilaian Indonesia 102 (SPI 102) Dasar Penilaian Selain Nilai Pasar, SPI Edisi VI, diberi tanda bukti T.I-40 ;
41. Foto copy sesuai aslinya berupa buku Standar Penilaian Indonesia 102 (SPI 102) Penilaian untuk Tujuan Penjaminan Utang, SPI Edisi VI, diberi tanda bukti T.I-41 ;
42. Foto copy sesuai aslinya berupa buku Standar Penilaian Indonesia 102 (SPI 102) Dasar Penilaian Selain Nilai Pasar, 2018, diberi tanda bukti T.I-42 ;
43. Foto copy sesuai aslinya berupa buku Standar Penilaian Indonesia 103 (SPI 103) Lingkup Penugasan, 2018, diberi tanda bukti T.I-43 ;

Halaman 42 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg

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)



44. Foto copy sesuai aslinya berupa buku Standar Penilaian Indonesia 106 (SPI 106) Pendekatan dan Metode Penilaian, 2018, diberi tanda bukti T.I-44 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diberi meterai cukup, sehingga secara formal dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan bukti sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai aslinya berupa Akta Perjanjian Kredit Nomor 30 tanggal 13 Oktober 2010, diberi tanda bukti T.II-1 ;
2. Foto copy sesuai aslinya berupa Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 115 tanggal 23 Juni 2011, diberi tanda bukti T.II-2 ;
3. Foto copy sesuai aslinya berupa Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 42 tanggal 22 Maret 2012, diberi tanda bukti T.II-3 ;
4. Foto copy sesuai aslinya berupa Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 242 tanggal 27 Maret 2012, diberi tanda bukti T.II-4 ;
5. Foto copy sesuai aslinya berupa Akta Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 47 tanggal 26 Maret 2014, diberi tanda bukti T.II-5 ;
6. Foto copy sesuai aslinya berupa Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 42 tanggal 15 Agustus 2014, diberi tanda bukti T.II-6 ;
7. Foto copy sesuai aslinya berupa Akta Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 113 tanggal 27 Maret 2015, diberi tanda bukti T.II-7 ;
8. Foto copy sesuai aslinya berupa Akta Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 60 tanggal 13 Oktober 2015, diberi tanda bukti T.II-8 ;
9. Foto copy sesuai aslinya berupa Akta Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 301 tanggal 24 Maret 2016, diberi tanda bukti T.II-9 ;
10. Foto copy dari foto copy berupa Sertipikat Hak Tanggungan No.1770/2014 tanggal 19 November 2014, diberi tanda bukti T.II-10 ;

Halaman 43 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Foto copy dari foto copy berupa Sertipikat Hak Tanggungan No.504/2016 tanggal 20 Mei 2016, diberi tanda bukti T.II-11 ;
12. Foto copy dari foto copy berupa Sertipikat Hak Tanggungan No.60/2011 tanggal 12 Januari 2011, diberi tanda bukti T.II-12 ;
13. Foto copy dari foto copy berupa Sertipikat Hak Tanggungan No.508/2016 tanggal 20 Mei 2016, diberi tanda bukti T.II-13 ;
14. Foto copy dari foto copy berupa Sertipikat Hak Tanggungan No.59/2011 tanggal 12 Januari 2011, diberi tanda bukti T.II-14 ;
15. Foto copy dari foto copy berupa Sertipikat Hak Tanggungan No.507/2016 tanggal 20 Mei 2016, diberi tanda bukti T.II-15 ;
16. Foto copy sesuai aslinya berupa Formulir Permohonan Kredit UKM & Komersial tanggal 20 Agustus 2010, diberi tanda bukti T.II-16 ;
17. Foto copy sesuai aslinya berupa Formulir Permohonan Kredit UKM & Komersial tanggal 14 April 2011, diberi tanda bukti T.II-17 ;
18. Foto copy sesuai aslinya berupa Formulir Permohonan Kredit tanggal 27 Februari 2012, diberi tanda bukti T.II-18 ;
19. Foto copy sesuai aslinya berupa Formulir Permohonan Kredit tanggal 10 Maret 2016, diberi tanda bukti T.II-19 ;
20. Foto copy sesuai aslinya berupa Formulir Permohonan Kredit tanggal 06 Maret 2017, diberi tanda bukti T.II-20 ;
21. Foto copy sesuai aslinya berupa Surat Persetujuan Tambahan Fasilitas Kredit tanggal 26 Maret 2012, diberi tanda bukti T.II-21 ;
22. Foto copy sesuai aslinya berupa Surat Persetujuan Tambahan Fasilitas Kredit tanggal 26 Maret 2013, diberi tanda bukti T.II-22 ;
23. Foto copy sesuai aslinya berupa Surat Persetujuan Tambahan Fasilitas Kredit tanggal 20 Maret 2014, diberi tanda bukti T.II-23 ;
24. Foto copy sesuai aslinya berupa Surat Persetujuan Tambahan Fasilitas Kredit tanggal 5 Agustus 2014, diberi tanda bukti T.II-24 ;
25. Foto copy sesuai aslinya berupa Surat Persetujuan Tambahan Fasilitas Kredit tanggal 26 Maret 2015, diberi tanda bukti T.II-25 ;
26. Foto copy sesuai aslinya berupa Surat Persetujuan Tambahan Fasilitas Kredit tanggal 12 Oktober 2015, diberi tanda bukti T.II-26 ;
27. Foto copy sesuai aslinya berupa Surat Persetujuan Tambahan Fasilitas Kredit tanggal 22 Maret 2016, diberi tanda bukti T.II-27 ;
28. Foto copy dari fotocopy berupa Surat Peringatan Pertama tanggal 24 Agustus 2017, diberi tanda bukti T.II-28 ;

Halaman 44 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



29. Foto copy dari fotocopy berupa Surat Peringatan Kedua tanggal 11 September 2017, diberi tanda bukti T.II-29 ;
30. Foto copy dari fotocopy berupa Surat Peringatan Ketiga tanggal 03 Oktober 2017, diberi tanda bukti T.II-30 ;
31. Foto copy dari fotocopy berupa Surat Teguran/Somasi tanggal 03 November 2017, diberi tanda bukti T.II-31 ;
32. Foto copy dari fotocopy berupa Surat Pemberitahuan Akan Dilelang tanggal 12 Maret 2019, diberi tanda bukti T.II-32 ;
33. Foto copy dari fotocopy berupa Surat Pemberitahuan Lelang tanggal 11 Oktober 2019, diberi tanda bukti T.II-33 ;
34. Foto copy dari fotocopy berupa Risalah Lelang tanggal 10 April 2019, diberi tanda bukti T.II-34 ;
35. Foto copy dari fotocopy berupa Salinan Risalah Lelang tanggal 12 November 2019, diberi tanda bukti T.II-35 ;
36. Foto copy dari fotocopy berupa Pengumuman Lelang I (Pertama) Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 14 Oktober 2019, diberi tanda bukti T.II-36 ;
37. Foto copy dari fotocopy berupa Pengumuman Lelang II (Kedua) Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 27 Maret 2019, diberi tanda bukti T.II-37 ;
38. Foto copy dari fotocopy berupa Pengumuman Lelang II (Kedua) Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 29 Oktober 2019, diberi tanda bukti T.II-38 ;
39. Foto copy dari fotocopy berupa Surat Pemberitahuan Laku Lelang tanggal 15 November 2019, diberi tanda bukti T.II-39 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diberi meterai cukup, sehingga secara formal dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti sebagai berikut:

- | | | |
|---|---------------|--|
| 1 | TT.-1
Asli | Surat Permohonan Lelang melalui Internet nomor B.1393/sme-r/snd7/sby/1019 tanggal 01 Oktober 2019, beserta lampiran an. Rudi Santoso dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Surabaya |
|---|---------------|--|



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 TT.-2 Surat Penetapan Jadwal Lelang nomor S-
Asli 800/WKN.14/KNL.05/2019 tanggal 10 Oktober 2019 dari
KPKNL Kupang.
- 3 TT.-3 Surat Penunjukan nomor B.1395/SME-R/SND7/SBY/1019
Asli tanggal 01 Oktober 2019,dari PT.Bank Danamon Indonesia
Tbk Surabaya.
- 4 TT.-4 Surat Pernyataan Penjual nomor B.1397/SME-
Asli R/SND7/SBY/1019 tanggal 01 Oktober 2019,dari PT. Bank
Danamon Indonesia Tbk, Surabaya.
- 5 TT.-5. Surat Rincian Kewajiban Debitur an. Rudi Santoso,berserta
Asli lampiran nomor B.1398/SME-R/SND7/Sby/1019 tanggal 01
Oktober 2019 dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk,
Surabaya.
- 6 TT.-6. Surat Perihal: Keterangan SKPT Untuk Lelang nomor
Asli B.1399/SME-R/SND7/SBY/1019 tanggal 01 Oktober 2019
dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, Surabaya.
- 7 TT.-7. Surat Pernyataan Lelang Nomor:B.1396/SME-
Asli R/SND7/Sby/1019 Tanggal 01 Oktober 2019, beserta foto
tanah dan bangunan obyek lelang Penggugat,dari PT.Bank
Danamon Indonesia Tbk.Surabaya.
- 8 TT-8-a. Surat Peringatan Ke-1, Nomor:B.129/SP/SME-R/SnD8/0817
Asli tanggal 24 Agustus 2017, dari PT.Bank Danamon Indonesia
Tbk, Surabaya
- TT-8-b. Surat Peringatan Ke-2, Nomor:B.290/SP/SME-R/SnD8/0919
Asli tanggal 16 September 2019, dari PT.Bank Danamon
Indonesia Tbk, Surabaya.
- TT.8-c. Surat Peringatan Ke-3, Nomor:B.307/SP/SME-R/SnD8/0919
Asli tanggal 24 September 2019,dari PT. Bank Danamon
Indonesia Tbk, Surabaya.

Halaman 46 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg

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 TT.9-a SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN No.18 luas 32M2
Fotokopi dari PT.Bank Danamon Indonesia Tbk, Surabaya.
- TT.9-b. SERTIPIKAT GUNA BANGUNAN No.19 luas 115M2 dari
Fotokopi PT.Bank Danamon Indonesia Tbk, Surabaya
- TT.9-c. SERTIPIKAT GUNA BANGUNAN No.20, luas 117M2 dari
Fotokopi PT.Bank Danamon Indonesia Tbk, Surabaya
- 10 TT.10-a. Sertipikat Hak Tanggungan nomor 59/2011,Peringkat I
Fotokopi (Pertama)
- TT.10-b. Sertipikat Hak Tanggungan nomor 60/2011, Peringkat I
Fotokopi (Pertama)
- TT.10-c. Sertipikat Hak Tanggungan nomor 1770/2014, Peringkat I
Fotokopi (Pertama)
- 11 TT.11-a. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.804/2010 tanggal 29
Fotokopi November 2010 melalui PPAT Emmanuel Mali, Sarjana
Hukum, Magister Hukum.
- TT.11-b. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.805/2010 tanggal 29
Fotokopi November 2010 melalui PPAT Emmanuel Mali,Sarjana
Hukum, Magister Hukum.
- TT.11-c. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor:758/2014, Lembar
Fotokopi Kedua tanggal 15 Agustus 2014, melalui PPAT Emmanuel
Mali, Sarjana Hukum, Magister Hukum.
- TT.11-d. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor:127/2016. Lembar
Fotokopi Salinan tanggal 31 Maret 2016 melalui Notaris Hengki
Famdale, Sarjana Hukum.

Halaman 47 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 12 TT.12-a. Perjanjian Kredit Nomor:32 tanggal 13 Oktober 2010 melalui Fotokopi Notaris Emmanuel Mali,S.H.MH.
Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit tanggal 23
TT.12-b. Juni 2011 melalui Notaris Emmanuel Mali,SH.MH
Fotokopi Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor:42, tanggal 27 Maret 2012.melalui Notaris Hengki Famdale,SH.
- TT.12-d. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit
12 Fotokopi Nomor:242, tanggal 27 Maret 2013.melalui Notaris Hengki Famdale,S.H.
- TT.12-e. Turunan/Salinan Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan
Fotokopi Terhadap Perjanjian Kredit Nomor:47, tanggal 26 Maret 2014.melalui Notaris Yustina Widhiwuryani,SH,M.Kn.
- TT.12-f. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor:42
Fotokopi tanggal 15 Agustus 2014.melalui Notaris Emmanuel Mali,S.H.,M.H.
- TT.12-g. Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan Terhadap
Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor:113, tanggal 27 Maret 2015 melalui Notaris Zantje Mathilda Voss Tomasowa, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan.
- 13 TT.13. Surat Perihal Teguran / Somasi Nomor: B.178/SME-
Fotokopi R/SnD8/1117 tanggal 03 November 2017, dari PT.Bank Danamon Indonesia Tbk. Surabaya.
- 14 TT.14 Surat dari Kantor Jasa Penilai Publik (MBPRU) kepada
Fotokopi PT.Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Kupang No.Lap: 00334/2.0027-08/PI/07/0326/1/VIII/2019 Perihal Penilaian Aset tanggal 02 Agustus 2019.

Halaman 48 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg

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

- 15 TT.15-a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Asli :39/SKPT/III/2019 tanggal 01 September 2019
TT.15-b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : Asli 40/SKPT/III/2019 tanggal 01 September 2019
TT.15-c. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : Asli 41/SKPT/III/2019 tanggal 01 September 2019.
TT.15-d. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : Asli 43/SKPT/III/2019 tanggal 02 September 2019.
- 16 TT.16 Surat Pembertahuan Lelang Nomor:B.336/sme-r/snd8/sby/1019 tanggal 11 Oktober 2019,dari PT Bank Danamon Indonesia Tbk, Surabaya kepada Debitur an. Rudi Santoso
- 17 TT.17-a. Pengumuman Lelang I (Pertama) Eksekusi Hak Asli Tanggungan melalui selebaran tanggal 14 Oktober 2019.
TT.17-b. Pengumuman Lelang II (Kedua) Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal Selasa 29 Oktober 2019
- 18 TT.18 Risalah Lelang Nomor:227/69/2019 tanggal 12 November Asli 2019 dari KPKNL Kupang.

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I, Tergugat II maupun Turut Tergugat tidak mengajukan saksi ataupun Ahli ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya sedangkan pihak Tergugat I tidak mengajukan kesimpulan ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya, para pihak sudah tidak akan mengajukan hal-hal lain lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang telah tercatat dengan lengkap dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap pula telah termuat dalam putusan ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati posita dan petitum Penggugat, maka maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar :

Halaman 49 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg

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

- Menyatakan adalah sah dan berharga Sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kupang atas atas tanah dan banguna 4 buah ruko yaitu :
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat diatasnya sesuai dengan SHGB No.18/Kel. Solor, Surat Ukur No.6/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 32 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor , kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat diatasnya sesuai dengan SHGB No.19/Kel. Solor, Surat Ukur No.7/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 115 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor , kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat diatasnya sesuai dengan SHGB No./Kel. 20Solor, Surat Ukur No.8/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 117 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor , kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat diatasnya sesuai dengan SHGB No.21/Kel. Solor, Surat Ukur No.9/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 119 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor , kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.
- Menyatakan secara hukum tindakan Tergugat I yang dalam penilaiannya terhadap nilai agunan 4 buah ruko dalam perkara a quo tidak sesuai dengan harga pasar wajar juga tidak memiliki dasar penilaian yang akurat dan Tergugat II yang menggunakan penilaian tersebut untuk sebagai dasar dalam pelelangan merupakan **perbuatan melawan hukum** (on recht matige daad) yang merugikan Penggugat;
- Menyatakan secara hukum penilaian aset No. Lap : 0121/PNL-P/MBPRU-SBY/AAS/VII/2018, Tertanggal 23 Juli 2018 dan penilaian aset Nomor : 0034/2.0027-08/PI/07/0326/1/III/2019 Tertanggal 2 agustus 2019 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Pengugat, Tergugat I telah mengajukan materi Eksepsi dengan mendalilkan pada pokoknya bahwa :

Halaman 50 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



- Bahwa dasar hukum dalil gugatan PENGGUGAT pada posita tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan PENGGUGAT, sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu maka PENGGUGAT dalam mengajukan gugatannya tidak memiliki dasar hukum sama sekali sehingga terkesan dalil gugatan PENGGUGAT dalam gugatannya hanya asal-asalan saja.
- Bahwa PENGGUGAT memposisikan KANTOR JASA PENILAI PUBLIK MUTTAQIN BAMBANG PURWANTO ROZAK USWATUN DAN REKAN (KJPP MBPRU) sebagai TERGUGAT I dalam perkara aquo adalah tidak tepat karena jelas TERGUGAT I tidak memiliki hubungan hukum baik secara pribadi maupun pekerjaan dengan PENGGUGAT, oleh karena TERGUGAT I hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II karena Tergugat II yang memberikan perintah kerja kepada Tergugat I untuk menilai obyek sengketa atas nama Penggugat, maka segala hal yang berkaitan dengan perkara dan putusan atas perkara aquo tidak mengikat TERGUGAT I.
- Bahwa berdasarkan point 1 dan 2 Eksepsi diatas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Menimbang, terhadap dalil eksepsi Tergugat I tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa setelah mencermati uraian gugatan Penggugat, pada pokoknya berkeberatan terhadap harga lelang berupa :
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat diatasnya sesuai dengan SHGB No.18/Kel. Solor, Surat Ukur No.6/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 32 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor, kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat diatasnya sesuai dengan SHGB No.19/Kel. Solor, Surat Ukur No.7/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 115 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor, kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat diatasnya sesuai dengan SHGB No./Kel.

Halaman 51 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



20Solor, Surat Ukur No.8/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 117 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor, kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.

- 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat di atasnya sesuai dengan SHGB No.21/Kel. Solor, Surat Ukur No.9/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 119 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor, kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.

Yang menurut Penggugat dinilai sangat jauh dari harga pasar ;

- Bahwa dalam penilaian terhadap objek tersebut, ternyata memang dilakukan oleh Tergugat I sehingga dalam hal yang demikian dinilai telah ada hubungan hukum terkait perbuatan Tergugat I terhadap Objek yang dinilainya yang merupakan milik Penggugat ;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka dalil eksepsi Tergugat I dinilai tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga telah mengajukan materi Eksepsi yang pada pokoknya mengenai :

- **Eksepsi Gugatan Error in Persona dan Eksepsi Mohon dikeluarkan sebagai Pihak**

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat :

- Bahwa dalam teori hukum acara perdata dikenal "*legitima persona standi in judicio*" yang maknanya siapa pun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik sebagai Penggugat ataupun Tergugat ;
- Bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada pokoknya diatur bahwa "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut" ;
- Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka adalah hak setiap orang untuk mengajukan suatu gugatan terhadap pihak lain apabila merasa mempunyai sesuatu hak atau terdapat kepentingan hukumnya yang dilanggar, dan sebagai konsekuensi hukumnya, ia yang berkedudukan sebagai Penggugat harus dapat membuktikan dalil-dalil mengenai

Halaman 52 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



adanya hak atau peristiwa tersebut, sehingga nantinya dapat dinilai mengenai benar atau tidaknya terdapat hubungan hak antara Penggugat dengan objek yang digugat atau mengenai ada atau tidaknya kepentingan hukum yang dilanggar, demikian sebaliknya ia yang berkedudukan sebagai Tergugat wajib membuktikan dalil bantahannya ;

- Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan, pada pokoknya Penggugat mengajukan gugatan mengenai keberatan terhadap penilaian harga tanah milik Penggugat yang dilelang melalui KPKNL (Turut Tergugat) yang dianggap terlalu rendah/tidak wajar dan terlalu jauh harga pasar, sehingga dalam hal yang demikian telah terdapat hubungan hukum antara hal pokok yang dipersengketakan dengan kedudukan hukum Turut Tergugat selaku pelaksana lelang dan oleh karenanya adalah tepat dalam gugatan yang demikian Turut mendudukkan KPKNL (Turut Tergugat) sebagai pihak yang melaksanakan Lelang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka dalil eksepsi Turut Tergugat tersebut tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

- **Eksepsi Gugatan Obscur Libel dan Perlawanan Cacat Formal**

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa setelah mencermati uraian posita dan petitum gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, pada pokoknya Penggugat berkeberatan terhadap penilaian dan penetapan harga lelang berupa :
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat diatasnya sesuai dengan SHGB No.18/Kel. Solor, Surat Ukur No.6/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 32 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor, kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat diatasnya sesuai dengan SHGB No.19/Kel. Solor, Surat Ukur No.7/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 115 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor, kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat diatasnya sesuai dengan SHGB No./Kel. 20Solor, Surat Ukur No.8/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas

Halaman 53 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



117 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor, kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.

- 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ atau melekat di atasnya sesuai dengan SHGB No.21/Kel. Solor, Surat Ukur No.9/Solor/2008, tanggal 11-06-2008, Luas 119 M2, a.n Rudy Santoso, terletak di Kelurahan Solor, kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.

Yang menurut Penggugat dinilai sangat jauh dari harga pasar ;

- Bahwa berdasarkan uraian gugatan Penggugat dapatlah dinilai bahwa yang menjadi pokok persengketaan adalah mengenai keberatan Penggugat terhadap tindakan Tergugat I yang dalam penilaiannya terhadap nilai agunan 4 buah ruko dalam perkara *a quo* dianggap tidak sesuai dengan harga pasar wajar juga tidak memiliki dasar penilaian yang akurat dan Tergugat II yang menggunakan penilaian tersebut untuk sebagai dasar dalam pelelangan sehingga dipandang sebagai **perbuatan melawan hukum** (*onrechtmatigedaad*) yang merugikan Penggugat dan tuntutan (Petitum) agar Menyatakan secara hukum penilaian aset No. Lap : 0121/PNL-P/MBPRU-SBY/AAS/VII/2018, Tertanggal 23 Juli 2018 dan penilaian aset Nomor : 0034/2.0027-08/PI/07/0326/1/VIII/2019 Tertanggal 2 agustus 2019 adalah tidak sah dan batal demi hukum dan agar dilakukan penyitaan terhadap objek lelang tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terkait Lelang terhadap objek tersebut diatas, setelah mencermati bukti T.T-18 / T.II-35 berupa Salinan Risalah Lelang tanggal 12 November 2019, terungkap fakta bahwa ternyata Pelelangan terhadap Objek tersebut telah selesai dilaksanakan pada tanggal 12 November 2019 dan telah ada pembeli yang disahkan dalam Pelelangan tersebut yakni atasnama Filda Meyfiani Temaluru;

Menimbang, bahwa terhadap keadaan yang demikian, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam hal pelelangan telah selesai dan telah ditetapkan pembeli lelang dengan harga lelang yang telah ditentukan, maka suatu gugatan / keberatan terhadap penentuan / penetapan harga lelang yang dianggap terlalu rendah dan tidak sesuai harga pasar *an sich*, tanpa mengkaitkan, mempersoalkan atau menguraikan, menunjukkan ataupun membuktikan adanya

Halaman 54 dari 57 halaman Putusan No :277/Pdt.G/2019/PN.Kpg



prosedur / tahapan-tahapan pelelangan secara utuh dan/atau menunjukkan jika terdapat tahapan / hal-hal yang tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku menjadikan suatu gugatan dianggap tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), lagipula dengan telah selesainya proses Lelang dan telah ditetapkannya pembeli lelang, maka telah terdapat hubungan hukum kepemilikan hak antara objek lelang dengan pihak pembeli sebagai pihak yang berhak atas objek lelang, sehingga jika ada pihak-pihak yang berkeberatan dan menggugat terhadap harga hasil lelang tersebut, baik dalam hal prosedur pelaksanaan, harga lelang yang dinilai tidak wajar maupun hasil lelang serta dengan petitum agar terhadap objek lelang tersebut dilakukan sita, maka harus melibatkan atau mengikutkan pembeli lelang yang merupakan pihak yang saat ini mempunyai hak atas objek yang dilelang sebagai pihak dalam perkara tersebut, karena akan mempunyai akibat hukum terhadap hasil lelang dan faktanya terhadap objek tersebut telah terdapat kepentingan hukum dan hak kepemilikan dari pembeli lelang (pihak ketiga) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, oleh karena terkait gugatan Penggugat tersebut masih ada pihak yang harus ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini dan sifatnya sangat penting karena menyangkut hak dan kepentingan pihak lain yang timbul dengan adanya penetapan hasil lelang yaitu Filda Meyfiani Temaluru sebagai Pembeli Lelang yang sah dan jika tidak dilibatkan menyebabkan perkara ini menjadi tidak tuntas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan ini patut dinilai tidak jelas dan kabur (*Obscuur libel*) serta mengandung cacat formil dalam bentuk kurang pihak (*plurium litis consortium*), sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinilai tidak jelas dan kabur serta mengandung cacat formil berupa kurang pihak dan gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*), maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima, maka sesuai ketentuan pasal 192 RBg, Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Mengingat RBg, seluruh ketentuan hukum dan Undang – Undang yang berkenaan dengan perkara ini ;



MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sejumlah Rp981.000,00 (sembilan ratus delapan puluh satu ribu Rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A, pada hari Senin tanggal 31 Agustus 2020 oleh kami BUDI ARYONO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, REZA TYRAMA, S.H, dan TJOKORDA PUTRA BUDI PASTIMA, S.H., M.H., masing – masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 7 September 2020 oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim Anggota, dibantu oleh DOMINCE A. DOKO, SH., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat, tanpa hadirnya Kuasa Tergugat I ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Reza Tyrama,SH.

Budi Aryono,SH., MH.

Tjokorda Putra Budi Pastima, SH., MH.

Panitera Pengganti,

Domince A. Doko, SH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Materai	: Rp6.000,00;
2. Redaksi	: Rp10.000,00;
3. Pemberkasan/ATK.....	: Rp100.000,00;
4. Pendaftaran/PNBP	: Rp30.000,00;
5. Panggilan	: Rp815.000,00;
6. PNBP Panggilan	: Rp20.000,00;
Jumlah	: Rp981.000,00;

(sembilan ratus delapan puluh satu ribu Rupiah)

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)