



**PUTUSAN**

**Nomor 151/PDT/2024/PT BTN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Banten yang mengadili perkara perdata pada Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam Perkara antara :

- **PT. ROYAL ABADI DENTALINDO** beralamat di Komplek Ruko Spark Blok A No. 18, Kelapa Dua, Tangerang, Banten, Indonesia;  
Dalam hal ini ditingkat banding ini menunjuk kuasa hukumnya SUKARDI, S.H., ILHAM AZIS, S.H., AUDY RAHMAT, S.H., FAISAL HABIBIE, S.H., THEODORA AMFOTIS., S.H., MARTOGI F. PANGGABEAN, S.H., dan AGUM ISWHARA CANDRA, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "PUSPITA SUKARDI & PARTNER", yang beralamat di Jl. Cempaka Putih Barat XXVI/18A berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2024. Sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

**Melawan:**

- 1, **PT. BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL Tbk.**, Perseroan Terbatas yang beralamat di Gedung Artha Graha, Kawasan Niaga Terpadu Sudirman (SCBD), Jl. Jend Sudirman Kav. 52-53, Jakarta, Indonesia, 12190.  
Dalam tingkat banding ini menunjuk kuasa hukumnya Dr. Hotman Paris Hutapea, SH., M.Hum; Nurbaini Janah, SP, SH; Frank Alexander Hutapea SH, LL.B; Noor Akhmad Riyadhhi SH; Yefikha SH, MH; Oktavianus Wijaya Sakti SH; Hana Pertiwi SH; Fista Sambuari SH; Nadzir Rahmat Muhammad Al Amin SH; Indra Haposan Sihombing SH, MH; Tasia Winona SH; Gregorius Bramantyo Adhinugraha SH,

Halaman 1 dari 13 halaman  
Putusan Nomor  
151/PDT/2024/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semuanya para advokat berkantor di Law Firm Hotman Paris & Partners beralamat di The Kensington Commercial Blok A.12 Jalan Bulevar Raya, Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. KUASA/213/DIRUT/VIII/2023 tanggal 18 Agustus 2023. Sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;

**2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ. KANTOR WILAYAH DJKN BANTEN CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG TANGERANG II.** beralamat di Jalan Jl. Taman Makam Pahlawan (TMP) Taruna, Kec. Sukaasih, Kota Tangerang, Banten, Indonesia.

Dalam tingkat banding ini menunjuk kuasa hukumnya Salbiah; Rini Sulistiasari; Rahayu Widiastuti; Waode Ernawati Ajasma; Fariha; Teguh Hari Prasetyo; Saleh Buntaran, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKU-572/MK.6/KN.7/2023 tanggal 18 Agustus 2023. Sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;

**3, PT. BALAI LELANG STAR**, Perseroan Terbatas yang beralamat di The Royal Place Blok A 12-15, Jl. Prof Dr. Soepomo No. 178 A, Jakarta, Indonesia, 12810.

Dalam tingkat banding ini menunjuk kuasa hukumnya Olivia Chandra, SH, karyawan PT. Balai Lelang Star berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2023. Sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT III**;

**4, PT. SEGERA SUKSES ABADI** Perseroan Terbatas yang beralamat di Gedung Revenue Tower Lantai 12 Suite B dan C, Jalan Jend Sudirman Kav. 52-53 SCBD Lot 33, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Indonesia. Dalam tingkat banding ini menunjuk kuasa hukumnya Dr.

Halaman 2 dari 13 halaman Putusan Nomor 151/PDT/2024/PT BTN

#### Disclaimer

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



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

Hotman Paris Hutapea, SH., M.Hum; Nurbaini Janah, SP, SH; Frank Alexander Hutapea SH, LL.B; Noor Akhmad Riyadhi SH; Yefikha SH, MH; Oktavianus Wijaya Sakti SH; Hana Pertiwi SH; Fista Sambuari SH; Nadzir Rahmat Muhammad Al Amin SH; Indra Haposan Sihombing SH, MH; Tasia Winona SH; Gregorius Bramantyo Adhinugraha SH, semuanya ra advokat berkantor di Law Firm Hotman Paris & Partners beralamat di The Kensington Commercial Blok A.12 Jalan Bulevar Raya, Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 001/SK/SSA/IX/2023 tanggal 07 September 2023. Sebagai **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 151/PDT/2024 PT BTN, tanggal 10 Juli 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 151/PDT/2024/PT BTN, tanggal 11 Juli 2024 tentang Penentuan Hari Sidang;
- Berkas perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 825/Pdt.G/2023/PN Tng, tanggal 24 April 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**MENGADILI:**

Dalam Eksepsi.

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Tergugat IV untuk sebagian.

Dalam Pokok Perkara.

Halaman 3 dari 13 halaman  
Putusan Nomor  
151/PDT/2024/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat membayar ongkos perkara sebesar Rp2.697.000,00 (dua juta enam ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 825/Pdt.G/2023/PN Tng diucapkan pada tanggal 24 April 2024 dengan dihadiri kedua belah pihak secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tangerang, dan pada hari itu juga putusan tersebut diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tangerang;

Bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2024 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta permohonan banding Nomor 825/Pdt.G/2023/PN Tng, tanggal 08 Mei 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang; Permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri tanggal 08 Mei 2024;

Bahwa memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah disampaikan kepada Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III dan Terbanding IV secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 29 Mei 2024 Oleh Kuasa Terbanding I dan Terbanding IV telah diajukan kontra memori banding secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada Pembanding dan Terbanding II dan Terbanding III secara elektronik melalui surat tercatat tanggal 12 Juni 2024;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) sebagaimana dalam Relas Pemberitahuan mempelajari berkas banding/inzage(e-court) melalui surat tercatat masing-masing tanggal 14 Juni 2024;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta

Halaman 4 dari 13 halaman Putusan Nomor 151/PDT/2024/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding semula Penggugat keberatan dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 825/Pdt.G/2023/PN.Tng tanggal 24 April 2024 baik mengenai pertimbangan hukum maupun amar putusannya;
2. Bahwa Pembanding semula Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Terbanding I semula Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 267,268,269 dan 270 sebesar Rp.180.000000;000,- (seratus delapan puluh milyar rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 02878/Cihuni, SHGB Nomor 4150/Mangga Dua Selatan dan SHGB Nomor 4151/Mangga Dua Selatan;
3. Bahwa dalam perjalanannya mengalami kendala pembayaran, meski telah diupayakan penyelesaiannya namun tidak berhasil sehingga Terbanding I semula Tergugat I menyatakan status kolektabilitas macet (kredit macet) sehingga kemudian dilakukan eksekusi terhadap jaminan milik Pembanding semula Penggugat
4. Bahwa pelaksanaan lelang oleh Terbanding II semula Tergugat II dibantu Terbanding III semula Tergugat III (pra lelang) pada tanggal 16 Juni 2022 dan ditetapkan pemenang lelang/pembeli yaitu Terbanding IV semula Tergugat IV dengan harga jual atas SHGB 02878 sebesar Rp.124.001.000.000,- (seratus dua puluh empat milyar satu juta rupiah) sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor 413/24/2022 tertanggal 16 Juni 2022;
5. Bahwa dalam pelaksanaan lelang Terbanding I semula Tergugat I menggunakan laporan penilaian Real Properti No.00060/2.0148-04/PI/07/0522/1/IV/2022 tertanggal 18 April 2022 oleh Kantor KJPP Sumertadana Dan Rekan, dengan dasar penentuan limit:

Halaman 5 dari 13 halaman  
Putusan Nomor  
151/PDT/2024/PT BTN



- Nilai Pasar Rp.213.756.900.000,- (dua ratus tiga belas miliar tujuh ratus lima puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah);
  - Nilai Likuidasi Rp.123.979.000.000,- (seratus dua puluh tiga sembilan ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah).
6. Bahwa obyek jaminan SHGB 02878 hanya terjual dengan harga Rp.124.001.000.000 (seratus dua puluh empat milyar satu juta rupiah) atau sebesar 53,97% dibawah nilai pasar tahun 2022, yang merupakan nilai yang tidak wajar dan tidak patut karena nilai pasar tahun 2022 sebesar Rp.269.386.160.000,- (dua ratus enam puluh sembilan miliar tiga ratus delapan puluh enam juta seratus enam puluh ribu rupiah);
7. Bahwa berdasarkan laporan Penilaian Aset No.00182/2.0069-07/PI/05/0523/1/III/2022 tertanggal 08 Maret 2022 oleh Kantor KJPP Firman Azis & Rekan:
- Nilai Pasar Rp.269.386.160,- (dua ratus enam puluh sembilan miliar tiga ratus delapan puluh enam juta seratus enam puluh ribu rupiah);
8. Bahwa Terbanding II telah melaksanakan lelang dengan sistem penawaran lelang melalui internet (losed bidding) tanpa kehadiran peserta lelang, patut diduga dengan sistem penawaran ini sengaja dipilih untuk mempercepat obyek lelang terjual tanpa mempertimbangkan harga jual yang sangat tidak patut dan tidak wajar sehingga merugikan Pembanding semula Penggugat selaku debitor pemilik jaminan;
9. Bahwa nilai limit yang ditetapkan Tergugat I pada Lelang Pertama adalah sebesar Rp.124.000.000.000,- (seratus dua puluh empat milyar rupiah), dengan demikian hanya memiliki selisih Rp.21.000.000,- dua puluh satu juta rupiah) dari nilai likuidasi yang ditetapkan penjual;
10. Bahwa tindakan Terbanding I semula Tergugat I menetapkan nilai limit dan harga lelang yang setara dengan nilai likuidasi atau nilai terendah patut diduga sebagai upaya sistematis untuk menghancurkan bisnis atau usaha Pembanding semula Penggugat yang sedang merencanakan membangun Rumah Sakit Gigi dan Mulut Terintegrasi Pertama dan Terbesar di kawasan Asia Tenggara, selain itu nampak upaya

Halaman 6 dari 13 halaman Putusan Nomor 151/PDT/2024/PT BTN





penghancuran bisnis sistematis dari Somasi I (Pertama) tanggal 31 Oktober 2023 kepada Pembanding semula Penggugat dengan nilai hutang yang masih sangat besar setelah dikurangi harga lelang obyek jaminan yaitu senilai Rp.145.711.595.105.97 (seratus empat puluh lima miliar tujuh ratus sebelas juta lima ratus sembilan puluh lima ribu seratus lima sembilan puluh tujuh rupiah);

**11.** Bahwa selain laporan Penilaian Aset No.00182/2.0069-07/PI/05/0523/1/III/2022 tertanggal 08 Maret 2022 oleh Kantor KJPP Firman Azis & Rekan tersebut diatas Pembanding semula Penggugat telah mengemukakan 3 (tiga) Laporan Penilaian Properti sebagai berikut:

1) Nomor 00891/0119-00/PI/07/0222/1/VIII/2019 tertanggal 8 Agustus 2019 oleh kantor Jasa Penilai Publik Asmawi dan Rekan:

- Nilai Pasar Rp.304.923.000.000,- (tiga ratus empat miliar sembilan ratus dua puluh tiga juta rupiah);
- Indikasi Nilai Likuidasi Rp.213.446.100.000,- (dua ratus tiga belas miliar empat ratus empat puluh enam juta seratus ribu rupiah).

2) Nomor 01091/0119-00/PI/07/0222/1/VIII/2020 tertanggal 3 November 2020 oleh kantor Jasa Penilai Publik Asmawi dan Rekan:

- Nilai Pasar Rp.302.298.000.000,- ( tiga ratus dua miliar dua ratus sembilan puluh delapan juta rupiah);
- Indikasi Nilai Likuidasi Rp.210.209.000.000,- (dua ratus sepuluh miliar dua ratus sembilan juta rupiah).

3) Laporan Penilaian Aset oleh Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqin Bambang PurwantoRozak Uswatun dan Rekan tanggal 4 Agustus 2021:

- Nilai Pasar Rp.274.360.000.000,- ( dua ratus tujuh puluh empat miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah);
- Indikasi Nilai Likuidasi Rp.179.491.000.000,- (seratus tujuh puluh sembilan miliar empat ratus sembilan puluh satu juta rupiah).

Halaman 7 dari 13 halaman  
Putusan Nomor  
151/PDT/2024/PT BTN



Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Memori banding tersebut, Pembanding semula Penggugat mohon kepada Pengadilan Tinggi sebagai berikut:

1. Menerima PERMOHONAN BANDING dari PEMBANDING/dahulu PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Membatalakan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 825/Pdt,G/2023/PN Tng, tanggal 24 April 2024;

**Mengadili Sendiri:**

1. Menerima dan mengabulkan PERMOHONAN BANDING dari PEMBANDING/dahulu PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA TERBANDING/dahulu PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh TERBANDING II/dahulu TERGUGAT II atas permohonan TERBANDING I/dahulu TERGUGAT I dan TERBANDING III/dahulu TERGUGAT III terhadap jaminan milik PEMBANDING/dahulu PENGGUGAT berdasarkan SHGB 02878 batal demi hukum;
4. Memerintahkan TERBANDING I/dahulu TERGUGAT I untuk membatalkan Risalah Lelang Nomor: 413/24/2022, tertanggal 16 Juni 2022;
6. Memerintahkan TERBANDING I/dahulu TERGUGAT I untuk mengembalikan uang pembelian dari TERBANDING IV/dahulu TERGUGAT IV ;
7. Menghukum PARA TERBANDING/dahulu PARA TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini sebagai putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali (uitveorbaar bij voorraad);
9. Menghukum PARA TERDANDING /dahulu PARA TERGUGUAT secara tanggung renteng untuk mebayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 8 dari 13 halaman Putusan Nomor 151/PDT/2024/PT BTN





Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa proses penetapan nilai limit lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yakni: PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana:

(1) Penentuan nilai limit lelang telah sesuai dengan Pasal 51 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, dimana nilai limit dari objek lelang telah berada di rentang harga antara nilai pasar dan nilai likuidasi. dalam perkara a quo, nilai pasar objek lelang (batas tertinggi) adalah Rp.213.756.900.000,- (dua ratus tiga belas milyar tujuh ratus lima puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah) dan nilai likuidasi objek lelang (batas terendah) adalah Rp. 123.979.000.000,- (seratus dua puluh tiga milyar sembilan ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) yang dibuat oleh Penilai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sumertadana dan Rekan (bukti T.i-20). pada faktanya, terbanding I menjual objek lelang di harga Rp. 124.001.000.000,- (seratus dua puluh empat milyar satu juta rupiah) yang berada di rentang harga antara nilai pasar dan nilai likuidasi.

(2) Penggunaan KJPP penilai dari Terbanding I selaku penjual telah sesuai dengan pasal 48 ayat (1) PMK Nomor 213/PMK.06/2020. Penentuan nilai limit dalam proses lelang dalam perkara a quo, merujuk pada surat laporan penilaian aset no. 00060/2.0148-04/PI/07/0522/1/IV/2022 tertanggal 18 April 2022 yang dibuat oleh Penilai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sumertadana dan Rekan (bukti T.I-20); Nilai limit yang ditentukan oleh Tergugat I adalah angka yang reliable dan bukan angka yang "asal jadi (asalasalan)" atau angka yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. dimana sesuai dengan ketentuan Pasal 47 ayat (1) dan (2) PMK no. 213/PMK.06/2020, kewenangan penetapan nilai limit ada pada penjual, sehingga KJPP dari Terbanding I lah yang menurut hukum harus dijadikan rujukan untuk menentukan nilai limit dan bukan KJPP dari pbanding.

Halaman 9 dari 13 halaman  
Putusan Nomor  
151/PDT/2024/PT BTN



(3) Laporan Penilaian Aset. 00182/2.0069-07/PI/05/0523/1/III/2022 tertanggal 08 Maret 2022 dari Kantor KJPP Firman Azis & Rekan (bukti P-11), merupakan data laporan penilaian yang tidak valid dan tidak dapat dijadikan dasar untuk menentukan nilai limit yang sah yang sesuai dengan aturan Pasal 51 PMK 213/2020. sebab hanya memuat harga nilai pasar saja dan tanpa menyertakan harga nilai likuidasi objek lelang. padahal, ketentuan PMK 213/2020 mewajibkan penjual menentukan nilai limit di antara rentang harga nilai pasar dan nilai likuidasi. Dengan demikian Laporan Penilaian Aset No. 00182/2.0069-07/PI/05/0523/1/III/2022 tertanggal 08 Maret 2022 dari Kantor KJPP Firman Azis & Rekan (bukti P-11) tidak dapat dijadikan rujukan untuk menentukan nilai limit yang sah karena tidak memuat berapa harga nilai likuidasinya dan tidak dapat diajukan sebagai bukti kunci oleh pembanding dalam perkara a quo dan tidak dapat dijadikan rujukan pertimbangan hukum bagi majelis hakim dalam memeriksa dan memutus perkara a quo.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 825/Pdt.G/2023/PN Tng tanggal 24 April 2024 memori banding Pembanding dari Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding Terbanding I dan Terbanding IV semula Tergugat I dan Tergugat IV, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut baik Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara, karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mempermasalahkan Perjanjian Kredit, tata-cara dan proses lelang sampai pada obyek lelang telah terjual dan diperoleh pemenang/pembeli lelang;

- Bahwa permasalahan pokok dalam gugatan penggugat yang juga menjadi

*Halaman 10 dari 13 halaman Putusan Nomor 151/PDT/2024/PT BTN*



alasan banding dari memori banding Pembanding semula Penggugat adalah mengenai nilai atau harga obyek jaminan yang ditetapkan pada akhir lelang atau harga jual yang jauh dibawah harga pasar, dengan mengajukan surat bukti pembanding berupa laporan penilaian aset dari Kantor Jasa Penilai Publik /KJPP Firman Azis & Rekan, KJPP Publik Asmawi dan Rekan dan KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan yang harga pasar maupun harga likuidasi relatif jauh lebih tinggi dibandingkan dengan harga pasar dan harga likuidasi dari penilaian oleh Kantor KJPP Sumertadana Dan Rekan yang sah diajukan oleh Pemohon Lelang/Terbanding I semula Tergugat I; (Vide bukti surat PI.8 sampai dengan PI.11 dan bukti surat TII-3);

- Bahwa untuk menguatkan gugatannya Pembanding semula Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-11 dan 1 (satu) orang Ahli sedangkan Para Terbanding telah mengajukan bukti Surat bertanda sebagai berikut: Untuk Terbanding I semula Tergugat mengajukan bukti surat bertanda TI.1 sd TI.31, Terbanding II semula Tergugat II mengajukan bukti surat bertanda TII.1 sd TII.18, Terbanding III semula Tergugat III mengajukan bukti surat bertanda TIII-1 sd TIII-31, Terbanding IV semula Tergugat IV mengajukan bukti surat bertanda TIV.1 sd TIV.5;
- Bahwa pada bukti P-11 yaitu Laporan Penilaian Aset No. 00182/2.0069-07/PI/05/0523/1/III/2022, tertanggal 08 Maret 2022 oleh Kantor KJPP Firman Azis & Rekan. ternyata hanya memuat harga nilai pasar saja tidak menyertakan harga/nilai likuidasi obyek lelang, sedangkan berdasarkan ketentuan pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan/PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mensyaratkan nilai limit ditetapkan dalam rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi. Jadi Penjual menetapkan harga limit didasarkan pada rentang nilai likuidasi sebagai harga terendah dan nilai pasar sebagai harga tertinggi;
- Bahwa oleh karena Laporan penilaian aset dari KJPP Firman Azis dan Rekan (vide bukti P-11) tidak memuat nilai likuidasi dengan demikian tidak

Halaman 11 dari 13 halaman  
Putusan Nomor  
151/PDT/2024/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bisa dijadikan dasar untuk menentukan nilai limit atau nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 825/Pdt.G/2023/PN Tng, tanggal 24 April 2024 sudah tepat dan benar dan oleh karena itu beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 825/Pdt.G/2023/PN Tng, tanggal 24 April 2024 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam rapat musyawah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten, pada hari Selasa, tanggal 30 Juli 2024 yang terdiri dari Dr. SITI SURYATI, S.H., M.H., M.M. sebagai Hakim Ketua, RAMLI DARASAH, S.H., M.Hum. dan SUPRIYONO, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 7 Agustus 2024 oleh Majelis Hakim tersebut

Halaman 12 dari 13 halaman Putusan Nomor 151/PDT/2024/PT BTN

### Disclaimer

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



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

dengan dihadiri oleh AGUS TUNAS SETIAWAN, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tangerang pada hari itu juga.

Hakim – Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

RAMLI DARASAH, S.H., M. Hum.

Dr. SITI SURYATI, S.H., M.H., M.M.

SUPRIYONO, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

AGUS TUNAS SETIAWAN, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Meterai .....Rp 10.000,00

2. Redaksi .....Rp 10.000,00

3. Biaya Proses .....Rp 130.000,00

Jumlah .....Rp 150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 13 dari 13 halaman  
Putusan Nomor  
151/PDT/2024/PT BTN