



**PUTUSAN**

**Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata pada Tingkat Pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**MOCHAMAD NUR FAUZY, S.H.**, No. KTP 327313310870002, Tempat/Tgl. Lahir Bandung 31-08-1987, WNI, Laki-Laki, Islam, Pekerjaan Advokat/Konsultan Hukum, Alamat di Jl. Dedes No. 15 A RT.002/RW.005, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkung, Kota Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili kuasanya INCE INDER MAFLEY, S.H. & ADHYTPRATAMA FEBRIANSYAH ASSHIDDIQIE, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor MAFLAW LEGAL CONSULTING, yang beralamat di Gedung Abadi Lantai 2 Jl. Sunda No. 93 A, Kelurahan Merdeka, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 Oktober 2023 November 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung, selanjutnya disebut **PENGUGAT**;

**Lawan**

1. **PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk. KANTOR CABANG MAJALAYA.**, Jl. Raya Laswi No. 215, Kel. Majalaya, Kec.Majalaya, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat 40382, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Gilang Nugraha
2. Wisnu Utomo
3. Demitri Aldy Ratman
4. Ifani Adlu Fattaahu
5. Fiqi Adi Prabowo

Masing-masing Pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. W04/5.1/3089 tanggal 20 November 2023, selanjutnya disebut **TERGUGAT**;

2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA cq. KANTOR WILAYAH DJKN JAWA BARAT cq. KEPALA KANTOR**

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



**PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BANDUNG, Jl.**

Asia Afrika No. 114, Kel. Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40261, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Pramutyarini RR, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : SKU-94/MK.6/WKN.08/2023 tanggal 1 November 2023, selanjutnya disebut

**TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Setelah mendengar Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat serta memperhatikan bukti surat dari para pihak ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 6 November 2023, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA tertanggal 16 Oktober 2023, dibawah Register Nomor 269/Pdt.G/2023/PN.Blb, pada pokoknya sebagai berikut :

**A. KOMPETENSI PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG (ABSOLUT):**

1. Bahwa Pasal 24 ayat (1) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) menyatakan; "Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan.";
2. Bahwa Pasal 24 ayat (2) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) menyatakan; "Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada dibawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi";
3. Bahwa Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan: "Peradilan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan";
4. Bahwa oleh karena ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut diatas maka Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A sebagai lembaga peradilan umum jelas memiliki kompetensi secara absolut untuk memeriksa, memutus serta mengadili gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat.

Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



## B. KOMPETENSI PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG (RELATIF):

1. Bahwa Pasal 118 ayat (2) Herzien Inlandsch Reglement (HIR) menyatakan “Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat itu, yang dipilih oleh Penggugat”;
2. Bahwa domisili hukum dari Tergugat berada di dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A;
3. Bahwa oleh karena ketentuan peraturan dan hal tersebut diatas, maka Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A jelas memiliki kompetensi secara relatif untuk memeriksa, memutus serta mengadili gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat;

## C. DALAM POSITA:

1. Bahwa pada sekira pertengahan tahun 2018, Penggugat mengajukan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Majalaya (Tergugat), dengan jaminan atau agunan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan No. 1596/Cijagra, seluas 149 m2 yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No.16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dan Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan No. 04626/Cijagra, seluas 780 m2, dengan total luas 929 m2 yang keduanya terletak di Jl. Suryalaya Barat No.16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, masing-masing atas nama Mochamad Nur Fauzy, S.H.;
2. Bahwa Penggugat adalah nasabah dan/atau debitur dari Tergugat;
3. Bahwa Penggugat mendapatkan fasilitas kredit sebesar **Rp 4,200,000,000. (empat milyar dua ratus juta Rupiah)**, dengan jaminan agunan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan No. 1596/Cijagra, seluas 149 m2, yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No.16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat dan Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan No. 04626/Cijagra, seluas 780 m2, yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No.16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, masing-masing atas nama Mochamad Nur Fauzy, S.H.;
4. Bahwa perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat, diikat dengan Hak Tanggungan (APHT);

Halaman 3 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pada awal masa kredit, Penggugat melakukan pembayaran kredit tersebut dengan baik, hanya ditengah jalan di sekitar pertengahan tahun 2020, Penggugat mengalami kesulitan dalam keuangan setelah terjadinya penurunan pendapatan dari usaha miliknya pada sekira bulan April 2020, sehingga terjadi gagal bayar atas pembayaran angsuran kredit Penggugat kepada Tergugat;
6. Bahwa kemudian Penggugat telah mencoba mengajukan keringanan bayar dan pengajuan pelunasan khusus terhadap tagihan hutangnya tersebut namun permohonan tersebut tidak diterima oleh Tergugat;
7. Bahwa Pasal 32 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Republik Indonesia Nomor 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan menyatakan: **“Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib memiliki dan melaksanakan mekanisme pelayanan dan penyelesaian pengaduan bagi Konsumen”**;
8. Bahwa Pasal 32 ayat (2) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Republik Indonesia Nomor 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan menyatakan: **“Mekanisme pelayanan dan penyelesaian pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib diberitahukan kepada Konsumen”**;
9. Bahwa atas permohonan Penggugat tersebut, Tergugat bukannya mencari solusi yang terbaik malah mengabaikan hak Penggugat sebagai debitur dengan tidak mengindahkan *“Internal Dispute Resolution”*, dengan mengupayakan restrukturisasi (*restructuring*) kredit dan/atau penjadwalan kembali (*rescheduling*) atas kredit atau mempertimbangkan pengajuan pelunasan khusus yang telah diajukan oleh Penggugat, tetapi justru Tergugat secara langsung melakukan lelang eksekusi hak tanggungan melalui Turut Tergugat;
10. Bahwa keadaan Penggugat yang mengalami kesulitan dalam melakukan pembayaran angsuran kreditnya dan/atau pelunasan kepada Tergugat dikarenakan mengalami penurunan pendapatan dan keuntungan dari usahanya harusnya menjadi pertimbangan Tergugat dalam menentukan solusi terbaik bagi penyelesaian hutang Penggugat;
11. Bahwa Penggugat mengalami penurunan pendapatan serta keuntungan dari usahanya sejak pertengahan tahun 2020 hingga saat ini, usahanya telah berhenti beroperasi;
12. Bahwa kondisi ekonomi dan finansial Penggugat terus mengalami penurunan hingga terjadinya bencana nasional pandemi virus corona

Halaman 4 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



(Covid-19) yang terjadi dan diumumkan oleh Pemerintah Republik Indonesia pada bulan Maret 2020;

13. Bahwa Pasal 2 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) RI Nomor 11/POJK.03/2020 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) RI Nomor 17/POJK.03/2021 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 menyatakan: **“Bank dapat menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi untuk debitur yang terkena dampak penyebaran *coronavirus disease* 2019 (COVID-19) termasuk debitur usaha mikro, kecil dan menengah.”**;
14. Bahwa Pasal 2 ayat (2) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) RI Nomor 11/POJK.03/2020 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) RI Nomor 17/POJK.03/2021 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 menyatakan: **“Kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi:**
  - a. Kebijakan penerapan kualitas asset; dan
  - b. Kebijakan restrukturisasi kredit atau pembiayaan.”
15. Bahwa dari ketentuan peraturan tersebut diatas, Tergugat telah lalai dan mengabaikan hak dari Penggugat sebagai nasabah/debitur untuk mendapatkan restrukturisasi kredit atas kolektibilitas kreditnya yang bermasalah atau setidaknya menerima pengajuan pelunasan khusus atas total tagihan hutang dari Penggugat;
16. Bahwa pihak Penggugat, menyatakan menolak pelunasan dengan cara penjualan melalui lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat, karena sedang mengupayakan untuk pelunasan dan/atau pembayaran kembali atas tunggakan kreditnya. Namun Tergugat belum menerima pengajuan pelunasan yang dilakukan Penggugat dan tetap langsung mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan *a quo* kepada Turut Tergugat;
17. Bahwa tindakan Tergugat yang tidak mau tahu perihal kondisi keuangan dari Penggugat merupakan sebuah tindakan yang sewenang-wenang, dimana seharusnya Tergugat dengan beriktikad baik untuk memahami kondisi keuangan dari Penggugat, karena apabila debitur mengalami kesulitan untuk melaksanakan kewajibannya maka dapat ditelusuri apa

Halaman 5 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



persoalan yang sedang dialami oleh Penggugat sebagai debitur dari Tergugat;

18. Bahwa Pasal 4 ayat (7) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menyatakan: **“Konsumen berhak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif”**;
19. Bahwa bila Penggugat sedang mengalami kesulitan finansial untuk memenuhi kewajibannya, seharusnya dapat dilakukan struktur ulang(*restructuring*) atau jika angsuran dirasa terlalu berat maka dapat dilakukan penjadwalan ulang (*reschedulling*), sehingga eksekusi hak tanggungan dengan cara lelang harusnya menjadi upaya terakhir setelah langkah-langkah tersebut tetap tidak mampu memulihkan kemampuan dari debitur, dan oleh karena itu tindakan dari Tergugat tersebut bertentangan dengan asa-asa perbankan dan merupakan sebuah perbuatan melawan hukum;
20. Bahwa Pasal 5 ayat (2) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) RI Nomor 11/POJK.03/2020 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) RI Nomor 17/POJK.03/2021 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 menyatakan: **“Restrukturisasi kredit atau pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan terhadap kredit atau pembiayaan yang diberikan sebelum maupun setelah debitur terkena dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (COVID-19) termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah.”**;
21. Bahwa dari ketentuan peraturan diatas jelas bila Penggugat sebagai debitur dari Tergugat berhak untuk mendapatkan restrukturisasi kredit atau setidaknya keringanan dalam melakukan pelunasan khusus;
22. Bahwa dari ketentuan peraturan tersebut diatas Tergugat telah lalai dan mengabaikan hak dari Penggugat untuk mendapatkan restrukturisasi kredit atas pembayaran angsuran kreditnya yang bermasalah;
23. Bahwa tindakan Tergugat tersebut juga telah mengabaikan ketentuan dari Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan **“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan**

Halaman 6 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”;

24. Bahwa Penggugat bila mendapatkan kesempatan untuk melakukan penjualan bersama terhadap objek hak tanggungan, berpotensi untuk mendapatkan harga jual yang tinggi atau setidaknya harga jual yang layak, dan menghindari kerugian yang besar baik bagi Penggugat maupun bagi Tergugat;
25. Bahwa dari tindakan Tergugat tersebut diatas yang tidak mengupayakan penjualan bersama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah diatas, adalah jelas sebuah PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh Tergugat;
26. Bahwa akibat dari tindakan Tergugat tersebut diatas yang tetap melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan *a quo*, Penggugat dan/atau pemilik agunan berpotensi besar kehilangan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek hak tanggungan *a quo* dari proses lelang eksekusi hak tanggungan *a quo* yang akan dilakukan oleh Turut Tergugat, yang dapat menimbulkan kerugian materil dan immateril yang besar bagi diri Penggugat;
27. Bahwa Pasal 4 ayat (5) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menyatakan; **“Konsumen berhak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.”**;
28. Bahwa pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan oleh Tergugat dan Turut Tergugat tertanggal 20 September 2023, Tergugat bersama Turut Tergugat membuat pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan atas objek hak tanggungan *a quo* dan menetapkan limit atas nilai agunan sebesar **Rp 6.148.800.000. (enam milyar seratus empat puluh delapan juta delapan ratus ribu Rupiah)**, dengan setoran jaminan lelang sebesar **Rp 1.229.760.000. (satu milyar dua ratus dua puluh sembilan juta tujuh ratus enam puluh ribu Rupiah)**;
29. Bahwa berdasarkan Laporan Kantor Jasa Penilai Publik Teguh Hermawan Yusu dan Rekan tertanggal 28 Maret 2023, terhadap rumah tinggal yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No. 16-16, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkon, Kota Bandung (objek hak tanggungan *a quo*), memiliki ringkasan indikasi nilai sesuai fisik, berdasarkan Nilai

Halaman 7 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasar sebesar **Rp 10.535.600.000** (sepuluh milyar lima ratus tiga puluh lima juta enam ratus ribu Rupiah), dan Indikasi Nilai Likuidasi sebesar **Rp 7.375.000.000** (tujuh milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta Rupiah);
30. Bahwa pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan oleh Tergugat dan Turut Tergugat tertanggal 20 September 2023, Tergugat bersama Turut Tergugat membuat pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan atas objek hak tanggungan *a quo* dan menetapkan limit atas nilai agunan sebesar **Rp 6.148.800.000**. (enam milyar seratus empat puluh delapan juta delapan ratus ribu Rupiah), jika dibandingkan dengan ringkasan indikasi nilai sesuai fisik, berdasarkan Nilai Pasar sebesar **Rp 10.535.600.000** (sepuluh milyar lima ratus tiga puluh lima juta enam ratus ribu Rupiah), dan Indikasi Nilai Likuidasi sebesar **Rp 7.375.000.000** (tujuh milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta Rupiah), maka terdapat selisih angka sebesar **Rp 1.226.200.000** (satu milyar dua ratus dua puluh enam juta dua ratus ribu Rupiah), hingga sebesar **Rp 4.386.800.000** (empat milyar tiga ratus delapan puluh enam juta delapan ratus ribu Rupiah);
31. Bahwa dalam proses penjualan objek hak tanggungan *a quo* melalui lelang oleh Tergugat melalui Turut Tergugat, Penggugat menduga objek hak tanggungan *a quo* akan terjual dengan harga yang rendah dan jauh dibawah harga pasaran yang sebenarnya, dan hal tersebut adalah sebuah PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
32. Bahwa menurut Pasal 47 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan;
- “Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit”;**
33. Bahwa menurut Pasal 48 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan;
- “Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan: a. laporan hasil penilaian oleh Penilai”;**
34. Bahwa Penggugat menyimpulkan Turut Tergugat berpotensi akan melakukan perbuatan melawan hukum menurut ketentuan pasal dalam peraturan menteri diatas, dikarenakan Penggugat merasa tidak ada penilaian yang mandiri (*appraisal independen*) atas objek hak

Halaman 8 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb

#### Disclaimer

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

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



tanggungan yang memiliki kompetensinya untuk menilai objek hak tanggungan *a quo* tersebut, karena memang belum jelas apakah ada lembaga atau kantor jasa penilai publik yang menilainya, dan dianggap penilaian lelang tersebut tidak berlandaskan hukum yang mengatur diatas

35. Bahwa bilamana terjadi lelang dan ada pembeli lelang, Penggugat menduga kuat hasil dari proses lelang hak tanggungan *a quo* tersebut, hanya akan cukup untuk membayar sisa hutang Penggugat kepada Tergugat saja, sehingga Penggugat sudah tidak mendapatkan apa-apa lagi dari hasil penjualan lelang objek hak tanggungan *a quo*;
36. Bahwa proses lelang eksekusi hak tanggungan tersebut diduga kuat telah cacat hukum, dikarenakan telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, padahal aturan tersebut merupakan peraturan dari Menteri Keuangan, di kementerian dimana Turut Tergugat bernaung;
37. Bahwa Penggugat juga mengingatkan kepada Tergugat, bahwa dalam Pasal 224 *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R), menyatakan yaitu:  
**"Grosse dari akta hipotek dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya berbunyi "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" berkekuatan sama dengan keputusan hakim. Jika tidak dengan jalan damai, maka surat demikian dijalankan dengan perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya tempat diam atau tempat tinggal debitur itu atau tempat kedudukan yang dipilihnya, yaitu menurut cara yang dinyatakan pada pasal - pasal yang lalu dalam bagian ini, tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan hanya boleh dilakukan, jika sudah dengan keputusan hakim. Jika keputusan hakim itu harus dilaksanakan seluruhnya atau sebagian di luar daerah hukum pengadilan negeri yang memerintahkan pelaksanaan keputusan itu, maka haruslah dituruti peraturan pasal 195 ayat (1) H.I.R. dan seterusnya."**
38. Bahwa dengan demikian, ketentuan pasal 6 UU No 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tersebut selain harus ditafsirkan secara arif dan bijaksana juga mesti dilaksanakan secara keseluruhan berdasarkan Pasal 224 *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R.) tersebut diatas;
39. Bahwa dikarenakan dari awal bermasalahnya pembayaran angsuran kredit, Pengugat selalu beritikad baik mencari solusi guna

Halaman 9 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan kewajibannya tersebut. Bahkan akan bisa menyanggupi melunasi dengan sejumlah uang dengan berusaha semaksimal mungkin untuk menjual aset untuk melunasi piutang tersebut. Maka mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenaan menyatakan Penggugat sebagai Debitur yang beriktikad baik;

40. Bahwa berdasarkan *arrest Hograad* tahun 1919 dalam perkara antara *Lindenbaum Vs. Cohen*, dimana putusan tersebut dianggap sebagai tonggak perkembangan pemahaman mengenai Perbuatan Melawan Hukum, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum jika memenuhi salah satu syarat yaitu:

- Perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;
- Perbuatan tersebut bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- Perbuatan tersebut bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan tata pergaulan yang baik dalam masyarakat;

41. Dengan demikian, tindakan Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut merupakan sebuah Perbuatan Melawan Hukum karena memenuhi syarat alternatif:

- **Bertentangan dengan kewajiban hukum:**
- Perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut telah melawan berbagai peraturan perundang-undangan diantaranya:
  - Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
  - Undang-Undang RI Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
  - Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Republik Indonesia Nomor 1/POJK.07 Tahun 2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan;
  - Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) RI Nomor 11/POJK.03/2020 jo. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) RI Nomor 17/POJK.03/2021 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019;
  - Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213 Tahun 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Halaman 10 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb

#### Disclaimer

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



- **Bertentangan dengan hak subjektif** Pengugat untuk mendapatkan informasi tersebut sangat minim, bahkan terkesan ditutup – tutupi, cenderung merugikan Penggugat, dikarenakan diduga tidak ada satupun appraisal dari kantor jasa penilai publik dalam menentukan harga limit sebelum penjualan dan hukum acara dalam melaksanakan lelang yang dilanggar oleh Tergugat dan Turut Tergugat;

- **Bertentangan dengan tata pergaulan yang baik dalam masyarakat:** Perbuatan Tergugat melakukan lelang eksekusi hak tanggungan yang menjadi objek perkara *a quo* dengan cara pelelangan tanpa pemberitahuan yang komprehensif ke Penggugat terlebih dahulu untuk melakukan lelang;

42. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, Tergugat wajib untuk mengganti kerugian yang dialami Pengugat. Adapun Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan :

**“Tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”**

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A berkenan guna memanggil para pihak yang bersengketa, guna didengar keterangannya dalam persidangan, selanjutnya memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

**D. PROVISI:**

1. Memerintahkan kepada Tergugat serta Turut Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan tindakan apapun terhadap tanah dan bangunan berupa rumah tinggal berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.1596/Cijagra, seluas 149 m2, yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No.16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat dan Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan No. 04626/Cijagra, seluas 780 m2, yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No.16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, masing-masing atas nama Mochamad Nur Fauzy, S.H;
2. Menetapkan sebelum adanya keputusan yang berkekuatan hukum tetap, tanah dan bangunan berupa rumah tinggal berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1596/Cijagra, seluas 149 m2, yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No.16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat dan Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah

Halaman 11 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bangunan No. 04626/Cijagra, seluas 780 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No.16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, masing-masing atas nama Mochamad Nur Fauzy, S.H, tetap dalam kepemilikan dan penguasaan pemilik saat ini;

## E. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik;
3. Menyatakan Penggugat adalah Debitur yang beritikad baik;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menyatakan kepemilikan yang sah atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1596/Cijagra, seluas 149 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No.16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat dan Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan No. 04626/Cijagra, seluas 780 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No.16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, masing-masing atas nama Mochamad Nur Fauzy, S.H;
6. Menetapkan sah dan berharga Sertipikat Hak Milik Nomor 1596/Cijagra, seluas 149 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No.16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat dan Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan No. 04626/Cijagra, seluas 780 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No.16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, masing-masing atas nama Mochamad Nur Fauzy, S.H;
7. Menyatakan limit objek hak tanggungan pada lelang eksekusi berdasarkan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 20 September 2023 oleh Tergugat dan Turut Tergugat, dengan nilai sebesar **Rp 6.148.800.000 (enam milyar seratus empat puluh delapan juta delapan ratus ribu Rupiah)** adalah tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Tergugat melalui Turut Tergugat adalah merupakan sebuah Perbuatan Melawan Hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

Halaman 12 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian moril akibat rasa takut, malu karena kekhawatiran kehilangan tempat tinggal, sesuai dengan kedudukan dan martabat, Penggugat memohon dinilai sebesar **Rp 5,000,000,000.00 (lima milyar Rupiah)**;
10. Memerintahkan Tergugat untuk menerima pembayaran utang dari kredit Penggugat sesuai dengan kemampuan dari Penggugat, yaitu sebesar **Rp 4,000,000,000 (empat milyar Rupiah)**;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
12. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada keputusan Majelis Hakim dalam perkara *a quo*;
13. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan Banding, Kasasi, ataupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Atau, Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara ini berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat hadir Kuasanya tersebut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk Eka Ratna Widiastuti, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 13 Desember 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat Gugatan Penggugat dan atas Gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat telah mengajukan Jawaban sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

### **A. Eksepsi PENGGUGAT Salah Mengajukan Upaya Hukum**

- Bahwa terhadap aset jaminan kredit macet PENGGUGAT berupa berupa 2 (dua) bidang tanah dalam 1 (satu) hamparan berikut rumah dan benda-benda yang berada di atas SHM No.1596/Cijagra tanggal 09 Agustus 1983 luas tanah 149 m2 dan SHM No. 04626/Cijagra tanggal 28 Desember 2018, luas tanah 780 m2 yang keduanya a.n. Mochamad Nur Fauzy, Sarjana Hukum, terletak di jalan Suryalaya Barat No. 16 RT.001/RW.004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Jawa Barat ("Obyek

*Halaman 13 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb*

#### **Disclaimer**

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



Sengketa”) sampai dengan gugatan ini diajukan belum terjual melalui lelang oleh KPKNL Bandung (dhi: TURUT TERGUGAT) karena pelaksanaan lelang yang telah dilakukan selama 3 (tiga) kali yaitu lelang ke-1 tanggal 24 Agustus 2022, lelang ke-2 tanggal 02 Agustus 2023 dan lelang ke-3 tanggal 19 Oktober 2023 dengan hasil Tanpa Ada Penawar (TAP).

- Bahwa terhadap suatu pelelangan yang belum terjual obyek pelelangannya, maka upaya hukum yang diajukan guna menghentikan pelelangan tersebut seharusnya adalah perlawanan/verzet dan bukan gugatan.
- Bahwa hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi MARI No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 yang menegaskan bahwa sebelum pelelangan dilaksanakan, maka keberatan yang diajukan terhadap pelelangan tersebut seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan terhadap eksekusi dan bukan dalam bentuk gugatan.

## **B. Tidak boleh menggugat, apabila PENGUGAT sendiri tidak memenuhi kesepakatan timbal balik (*Exemptio Non Adimpleti Contractus*)**

- Bahwa permasalahan hukum ini semata-mata disebabkan tindakan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan PENGUGAT tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana fasilitas kredit yang telah diberikan oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT sampai tuntas yang dituangkan ke dalam Perjanjian Kredit.
- Bahwa berbagai teguran yang disampaikan yang dilakukan oleh TERGUGAT tidak pernah ditanggapi oleh PENGUGAT dan TERGUGAT kesulitan menghubungi PENGUGAT berdasarkan no telepon/no Hp yang tercatat pada TERGUGAT sehingga sampai akhirnya TERGUGAT menempuh upaya terakhir berupa penjualan jaminan milik PENGUGAT melalui lelang guna meminimalisir kerugian yang lebih besar yang diderita oleh TERGUGAT.
- Bahwa sehubungan dengan hal tersebut di atas maka adalah tidak tepat dan tidak beralasan bahwa PENGUGAT mengajukan penundaan lelang sedangkan kewajiban yang diwajibkan sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit tidak dilakukan terlebih dahulu.

Bahwa berdasarkan alasan yang diungkapkan dalam dalil eksepsi tersebut, maka sangat beralasan dan berdasarkan pada hukum, dalil PENGUGAT dalam perkara ini sudah sepatutnya UNTUK DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA UNTUK DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONVANKLIJKE / NO*) oleh Yang Terhormat Majelis Hakim.

Halaman 14 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya kecuali yang TERGUGAT akui secara tegas.
2. Bahwa hal-hal yang dimuat dalam bagian eksepsi mohon dianggap termuat lagi seluruhnya dalam bagian jawaban mengenai pokok perkara ini.
3. Bahwa dapat TERGUGAT sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim bahwa hubungan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT berawal dari adanya surat permohonan dari PENGGUGAT tertanggal 16 Mei 2018 yang pada intinya meminta kepada TERGUGAT untuk memberikan pinjaman kredit KPR BNI Griya Multiguna sebesar Rp. 4.600.000.000,- (empat milyar enam ratus juta rupiah). Adapun maksud dari pinjaman tersebut antara lain dipergunakan untuk :
  - Melunasi Fasilitas kredit BNI Griya Pembangunan Rumah berdasarkan Perjanjian Kredit No. 2016/094/BNI Griya tanggal 29 Agustus 2016 dengan maksimum pemberian kredit sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
  - Melunasi Fasilitas Kredit BNI Griya Top Up berdasarkan Perjanjian Kredit No. 015/MJL-01/BNI Griya/2017 tanggal 31 Mei 2017 dengan maksimum pemberian kredit sebesar Rp. 875.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
  - Melunasi Fasilitas BNI Griya Pembelian Rumah Second berdasarkan Perjanjian Kredit No. 002/MJL-01/BNI Griya/2018 tanggal 25 Januari 2018 dengan maksimum pemberian kredit sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah)
4. Bahwa atas permohonan PENGGUGAT tersebut di atas serta berdasarkan penilaian TERGUGAT atas kemampuan dan kesediaan PENGGUGAT untuk mengembalikan pinjaman/kredit (5 C's *analysis* yaitu *Capacity, Character, Capital, Conditions of Economy, Collateral*), maka permohonan pinjaman/kredit KPR BNI Griya Multiguna a quo kepada PENGGUGAT akhirnya disetujui oleh TERGUGAT sebagaimana tertuang dalam Surat Keputusan Kredit (SKK) No. MJL/20/1248/R tanggal 28 Juni 2018.
5. Bahwa setelah masing-masing pihak mengetahui hak dan kewajibannya sebagaimana diatur dalam SKK No. MJL/20/1248/R tanggal 28 Juni 2018, maka antara PENGGUGAT dan TERGUGAT sepakat untuk mengikatkan diri dalam hubungan hukum keperdataan berupa pinjam meminjam uang dimana PENGGUGAT (Debitur) mendapat fasilitas pinjaman/kredit dari TERGUGAT

*Halaman 15 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa BNI Griya Multiguna dengan total maksimum pinjaman sebesar Rp. 4.600.000.000,- (*empat milyar enam ratus juta rupiah*) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 017/MJL-01/BNI Griya/2018 tanggal 29 Juni 2018, jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung tanggal sejak 29 Juni 2018 s.d tanggal 28 Juni 2028, dengan besaran angsuran kredit sbb :

- a. Bulan ke-1 sd bulan ke-24 angsuran sebesar Rp. 52.819.093,- (*lima puluh dua juta delapan ratus sembilan belas ribu sembilan puluh tiga rupiah*).
  - b. Bulan ke-25 sd bulan ke-48 angsuran sebesar Rp. 54.775.146,- (*lima puluh empat juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu seratus empat puluh enam rupiah*).
  - c. Bulan ke-49 sd bulan ke-120 angsuran sesuai suku bunga yang berlaku saat itu di BNI.
6. Bahwa guna menjamin pelunasan atas fasilitas tersebut dikemudian hari, PENGUGAT telah menyerahkan jaminan berupa 2 (dua) bidang tanah dalam 1 (satu) hamparan berikut rumah dan benda-benda yang berada di atasnya :
- a. SHM No.1596/Cijagra tanggal 09 Agustus 1983 luas tanah 149 m<sup>2</sup> a.n. Mochamad Nur Fauzy, Sarjana Hukum, terletak di jalan Suryalaya Barat No. 16 RT.001/RW.004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Jawa Barat diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I senilai Rp. 1.600.000.000,- (*satu milyar enam ratus juta rupiah*) vide SHT I (Pertama) No. 10543/2018 tanggal 08 November 2018 jo APHT No.196/2018 tanggal 18 Oktober 2018.
  - b. SHM No. 04626/Cijagra tanggal 28 Desember 2018, luas tanah 780 m<sup>2</sup> a.n. Mochamad Nur Fauzy, Sarjana Hukum, terletak di jalan Suryalaya Barat No. 16 RT.001/RW.004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Jawa Barat diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I senilai Rp. 4.150.000.000,- (*empat milyar seratus lima puluh juta rupiah*) vide SHT I (Pertama) No. 02268/2019 tanggal 25 Maret 2019 jo APHT No.31/2019 tanggal 18 Februari 2019.
7. Bahwa dalam proses pembebanan atau pengikatan jaminan Hak Tanggungan atas jaminan tersebut di atas yaitu berupa pembuatan pembuatan masing-masing Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) sampai dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan telah dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai ketentuan yang berlaku.
8. Bahwa sesuai bunyi Pasal 2 masing-masing Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana yang telah disebutkan pada butir (5), PENGUGAT yang telah

Halaman 16 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapat persetujuan dr. Jihan Amalia (istri PENGGUGAT) telah menyampaikan janji-janji/beding-beding yang diantaranya apabila PENGGUGAT tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya maka PENGGUGAT telah memberikan kuasa kepada TERGUGAT (dhi: Pemegang Hak Tanggungan) untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penjamin (dhi: Pemberi Hak Tanggungan) untuk menjual dihadapan umum secara lelang jaminan tanah milik Penjamin.

9. Bahwa berdasarkan butir (3) sampai dengan butir (7) di atas, TERGUGAT telah memberikan fasilitas kredit dan melakukan pengikatan jaminan dengan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
10. Bahwa dalam perjalannya, pada bulan Maret 2020, PENGGUGAT mengalami kesulitan untuk melakukan pencicilan kreditnya karena usaha jasa bidang kenotariatan dan PPAT Mochamad Nur Fauzy terkena dampak Covid - 19 oleh karena pekerjaan atau order notaris dan PPAT dari bank rekanan menurun secara drastic akibat efek dari bank melakukan pengurangan ekspansi kredit dan focus untuk menjaga kualitas kredit sedangkan order Notaris dan PPAT secara regular/ non bank rekanan juga terhenti maka TERGUGAT melalui Surat Keputusan Kredit (SKK) No. MJL/20/0826/R tanggal 07 April 2020 dan SKK No. MJL/20/1699/R tanggal 30 Juni 2020 telah menyetujui permohonan PENGGUGAT untuk melakukan relaksasi berupa restrukturisasi fasilitas kredit terdampak Covid - 19 sehingga cicilan yang semula sebesar Rp. 54.775.146,- (lima puluh empat juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu seratus empat puluh enam rupiah) menjadi hanya membayar bunga kredit saja sebesar 7.75 %/pa atau sebesar Rp. 13.018.907,- (tiga belas juta delapan belas ribu sembilan ratus tujuh rupiah) per bulan selama 12 bulan sedangkan selisih bunga sebesar 3.875 %/pa dan bunga denda yang sudah tertunggak didudukkan dalam Perjanjian Pengakuan Hutang (PPH) dan Perjanjian Interst Ballon Payment (IBP).
11. Bahwa pada bulan Agustus 2020 PENGGUGAT tidak melakukan pencicilan sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian restrukturisasi sebagaimana butir (10) sehingga kolektibiliti (tingkat kelancaran pembayaran) berubah yang semula kolektibiliti 1 (LANCAR) menjadi kolektibiliti 2 (DALAM PERHATIAN KHUSUS), maka TERGUGAT memberikan surat teguran melalui Surat Teguran No. MJL/2805/2020 tanggal 31 Agustus 2020 kepada PENGGUGAT sekaligus menyampaikan informasi bahwa PENGGUGAT tidak dapat melakukan penysetoran sampai dengan bulan Agustus 2020 sebesar Rp.

Halaman 17 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13.154.251,- (*tiga belas juta seratus lima puluh empat ribu dua ratus lima puluh satu rupiah*) (**TEGURAN - 1**).

12. Bahwa oleh karena TERGUGAT tidak melakukan pembayaran tunggakan dan kewajiban pencicilan per bulannya sama sekali sehingga kolektibili jatuh lagi menjadi kolektibiliti - 3 (KURANG LANCAR) pada bulan November 2020 dan pada bulan Desember 2020 kolektibiliti jatuh lagi menjadi kolektibiliti - 4 (DIRAGUKAN) dan pada akhirnya menjadi kolektibiliti - 5 (MACET) pada bulan Februari 2021, sehingga TERGUGAT kembali melakukan teguran kepada PENGUGAT melalui Surat Teguran No. MJL/654 A/2021 tanggal 29 Juli 2021 melakukan peneguran kepada PENGUGAT sekaligus menyampaikan informasi bahwa PENGUGAT sampai dengan tanggal 02 Juli 2021 belum melakukan penyetoran sebesar Rp. 272.523.859,- (*dua ratus tujuh puluh dua juta lima ratus dua puluh tiga ribu delapan ratus lima puluh sembilan rupiah*) (**TEGURAN - 2**).

13. Bahwa oleh karena PENGUGAT tidak melakukan pencicilan sama sekali (kolektibiliti 5 -MACET) maka TERGUGAT menyampaikan Surat Teguran No. MJL/2805/2021 tanggal 05 Agustus 2021 melakukan peneguran kepada PENGUGAT sekaligus menyampaikan informasi bahwa PENGUGAT telah dalam kondisi ingkar janji (wanprestasi) sehingga PENGUGAT diwajibkan untuk mengembalikan kewajiban tunggakan secara sekaligus kepada TERGUGAT sebesar Rp. 4.262.239.001,- (*empat milyar dua ratus enam puluh dua juta dua ratus tiga puluh sembilan ribu satu rupiah*) (**TEGURAN - 3**).

14. Bahwa oleh karena PENGUGAT tidak merespon seluruh surat-surat teguran yang disampaikan oleh TERGUGAT sebagaimana butir 11 sd butir 13 serta janji PENGUGAT tidak ada yang terealisasi maka selanjutnya TERGUGAT meminta bantuan KPKNL Bandung (dhi: TURUT TERGUGAT) melalui surat No. MJL/2559/R tanggal 15 Juni 2022 dan surat No. MJL/05/3097/2022 tanggal 06 Juli 2022 untuk melakukan penjualan lelang atas Obyek Sengketa milik PENGUGAT.

Sebagai dasar penentuan harga limit, TERGUGAT menggunakan harga limit sebesar Rp. 9.033.000.000,- (*sembilan milyar tiga puluh tiga juta rupiah*) sesuai Harga Pasar berdasarkan Hasil Laporan Penilaian Aset dari Kantor Jasa Penilai Publik Rizky Djunaedy dan Rekan No. 00421/2.0017-10/PI/07/0315/1/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021.

15. Bahwa permohonan lelang tersebut di atas, TURUT TERGUGAT melalui surat S-1942/KNL.0801/2022 tanggal 18 Juli 2022 telah menetapkan hari Rabu tanggal 24 Agustus 2022 sebagai hari pelaksanaan lelang. Bahwa

Halaman 18 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyampaian tanggal lelang telah disampaikan kepada PENGUGAT melalui surat No. MJL/5/2483/R tanggal 15 Juni 2023.

Bahwa lelang ke-1 atas Obyek Sengketa telah dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT pada tanggal 24 Agustus 2022 dengan hasil Tanpa Ada Penawar (TAP).

16. Bahwa oleh karena Obyek Sengketa tidak laku terjual dengan harga pasar, maka TERGUGAT melakukan permohonan lelang untuk ke-2 kalinya untuk dilakukan lelang atas Obyek Sengketa kepada TURUT TERGUGAT melalui surat No. MJL/5/1814/R tanggal 03 Mei 2023. Sebagai dasar penentuan harga limit, TERGUGAT kali ini menggunakan harga limit sebesar Rp. 6.148.000.000,- (enam milyar seratus empat puluh delapan juta rupiah) sesuai Harga Likuidasi berdasarkan Hasil Laporan Penilaian Aset dari Kantor Jasa Penilai Publik Rizky Djunaedy dan Rekan No. 00157/2.0017-10/PI/07/0592/1/III/2023 tanggal 28 Maret 2023.
17. Bahwa permohonan lelang tersebut di atas, TURUT TERGUGAT melalui surat S-2801/KNL.0801/2023 tanggal 09 Juni 2023 telah menetapkan pelaksanaan lelang dilakukan pada hari Kamis tanggal 13 Juli 2023 namun berdasarkan S-3252/KNL.0801/2023 tanggal 26 Juli 2023, TURUT TERGUGAT telah melakukan penjadwalan kembali waktu pelaksanaan lelang atas Obyek Sengketa yang semula ditetapkan pada hari Kamis tanggal 13 Juli 2023 berubah menjadi hari Rabu tanggal 02 Agustus 2023. Bahwa penyampaian tanggal lelang telah disampaikan kepada PENGUGAT melalui surat No. MJL/5/2963/R tanggal 26 Juni 2023.  
Bahwa lelang ke-2 atas Obyek Sengketa telah dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT hari Rabu tanggal 02 Agustus 2023 dengan hasil Tanpa Ada Penawar (TAP).
18. Bahwa oleh karena Obyek Lelang tetap tidak dapat terjual melalui lelang ke-2, TERGUGAT kembali mengajukan lelang atas Obyek Sengketa untuk ke-3 kalinya melalui surat permohonan No. MJL/3987/R tanggal 28 Agustus 2023 dengan harga limit yang sama dengan lelang ke-2 yaitu sebesar Rp. 6.148.000.000,- (enam milyar seratus empat puluh delapan juta rupiah) sesuai Harga Likuidasi berdasarkan Hasil Laporan Penilaian Aset dari Kantor Jasa Penilai Publik Rizky Djunaedy dan Rekan No. 00157/2.0017-10/PI/07/0592/1/III/2023 tanggal 28 Maret 2023
19. Bahwa permohonan lelang tersebut di atas, TURUT TERGUGAT melalui surat S-5103/KNL.0801/2023 tanggal 12 September 2023 telah menetapkan pelaksanaan lelang dilakukan pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2023.

Halaman 19 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa penyampaian tanggal lelang telah disampaikan kepada PENGGUGAT melalui surat No. MJL/5/1250/R tanggal 14 September 2023.

Bahwa lelang ke-3 atas Obyek Sengketa telah dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT hari Kamis tanggal 19 Oktober 2023 dengan hasil Tanpa Ada Penawar (TAP).

20. Bahwa melalui surat No. RCR/4.2/2/254/R tanggal 19 Januari 2024, TERGUGAT telah melakukan peneguran kembali kepada PENGGUGAT dimana per tanggal 19 Januari 2024, total kewajiban yang harus diselesaikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT adalah sebesar Rp. 7.403.964.155,- (*tujuh milyar empat ratus tiga juta sembilan ratus enam puluh empat ribu seratus lima puluh lima rupiah*) (**TEGURAN - 4**).

21. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam butir (6) s.d butir (15) Gugatan yang menyatakan PENGGUGAT pada intinya mempertanyakan tidak dilakukannya upaya untuk melakukan restrukturisasi atas fasilitas kreditnya sebelum TERGUGAT mengajukan lelang atas Obyek Sengketa adalah tidak benar dan tidak beralasan karena berdasarkan penjelasan dalil TERGUGAT pada butir (10) di atas, disampaikan bahwa TERGUGAT telah melakukan upaya penyelamatan kredit berupa restrukturisasi akibat dampak Covid -19, namun restrukturisasi telah gagal oleh karena PENGGUGAT tidak dapat memenuhi semua kesepakatan yang dibuat dengan TERGUGAT sehingga pada akhirnya TERGUGAT mengajukan lelang sebagai upaya terakhir untuk menyelesaikan kredit macet milik PENGGUGAT dengan meminta bantuan KPKNL Bandung (dhi: TURUT TERGUGAT).

22. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam butir (11) Gugatan yang menyatakan usahanya PENGGUGAT yaitu jasa notaris dan PPAT berhenti beroperasi yang disebabkan sebagai dampak Covid -19 adalah tidak benar dan tidak beralasan karena walaupun Covid -19 berdampak pada profesi notaris dan PPAT, namun banyak notaris dan PPAT di kabupaten Bandung masih tetap dapat bertahan dan sejak kondisi kembali normal menjalankan usahanya setelah Covid-19 telah berubah status seperti semula saat Covid -19 ditetapkan pandemi menjadi sebagai endemi dan order bank kembali normal dengan melakukan ekspansi kredit.

Bahwa TERGUGAT menduga bahwa ketidakberhasilan PENGGUGAT keluar dari krisis dampak Covid - 19 dimana banyak oleh Notaris dan PPAT yang berhasil kembali maju dan beroperasi normal, oleh karena banyaknya permasalahan hukum yang dialami oleh PENGGUGAT dengan pihak lain

Halaman 20 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb

#### Disclaimer

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

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



sehingga menyebabkan image yang tidak baik sehingga usaha jasa notaris dan PPAT pada akhirnya tutup beroperasi.

23. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam butir (16) s.d butir (22) dan PENGGUGAT tetap pada dalil butir (20) di atas karena TERGUGAT telah melakukan upaya penyelamatan berupa relaksasi berupa restrukturisasi sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 11/POJK.03/2020 jo No. 17/POJK.03/2021 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Disease 2019.
24. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam butir (23) s.d butir (27) Gugatan yang menyatakan pada intinya PENGGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak memberikan kesempatan untuk dapat dilaksanakan penjualan Obyek Hak Tanggungan dibawah tangan sehingga akan dapat menguntungkan semua pihak sebagaimana diatur pada Pasal 20 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 tentang UU Hak Tanggungan (UUHT) dan tidak merugikan kepentingan PENGGUGAT dengan pertimbangan bahwa selama lelang yang diajukan oleh TERGUGAT sebanyak 3 (tiga) kali, PENGGUGAT tidak pernah mengajukan upaya penjualan dibawah tangan kepada TERGUGAT karena nyatanya berdasarkan fakta, TERGUGAT pada akhirnya melakukan lelang oleh karena sikap PENGGUGAT yang sulit dihubungi oleh TERGUGAT yang pada akhirnya PENGGUGAT dinyatakan melakukan ingkar janji (wanprestasi) karena tidak memenuhi panggilan sesuai surat teguran yang diberikan dan membiarkan perjanjian kredit tanpa melakukan pencicilan sesuai yang diwajibkan dalam Perjanjian kredit atau reskrukturisasinya.

Bahwa selain itu juga dalam gugatan tidak disebutkan berapa lama penjualan dibawah tangan yang dibutuhkan oleh PENGGUGAT untuk menjual Obyek Sengketa menunjukkan ide penjualan dibawah tangan adalah hal yang tidak jelas konsepnya dan dipastikan karena tidak jelas konsepnya tersebut maka dipastikan penjualan dibawah tangan akan ditolak dan tidak akan disepakati atau tidak akan disetujui oleh TERGUGAT.

Bahwa dengan tidak ada persetujuan TERGUGAT maka penjualan Obyek Lelang di bawah tangan tentunya tidak akan dapat terlaksana sebagaimana Pasal 20 ayat (2) UUHT yang membutuhkan kesepakatan dari pemberi Hak Tanggungan (dhi: PENGGUGAT) dan Pemegang Hak Tanggungan (dhi: TERGUGAT).

*Halaman 21 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam butir (28) s.d butir (31) Gugatan yang menyatakan TERGUGAT dalam menetapkan harga limit lelang pada pengumuman lelang tertanggal 20 September 2023 adalah sebesar Rp. 6.148.000.000,- (enam milyar seratus empat puluh delapan juta rupiah) jauh dari nilai pasar yang diajukan PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 10.535.600.000 (sepuluh milyar lima ratus tiga puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) dan nilai likuidasi sebesar Rp. 7.375.000.000,- (tujuh milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dianggap merugikan PENGGUGAT adalah tidak benar dan tidak beralasan karena nilai limit yang dipergunakan oleh TERGUGAT pada pengumuman lelang tertanggal 20 September 2023 untuk lelang ke-3 adalah nilai likuidasi karena sebelumnya dengan nilai limit dengan harga pasar sebesar Rp. 9.033.000.000,- (sembilan milyar tiga puluh tiga juta rupiah) pada lelang ke - 1 dan nilai likuidasi sebesar Rp. 6.148.000.000,- (enam milyar seratus empat puluh delapan juta rupiah) pada lelang lelang - 2 tetap tidak laku terjual apalagi menggunakan harga limit berdasarkan harga pasar dan harga likuidasi yang ditetapkan oleh PENGGUGAT.

Bahwa sebagaimana halnya pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT maka apabila obyek lelang tidak laku terjual berdasarkan harga limit yang ditentukan penjual maka nilai limit akan terus diturunkan sampai akhirnya dapat ditemukan pembelinya, sehingga dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT secara sengaja menjatuhkan harga lelang sebagai perbuatan melawan hukum adalah tidak benar dan tidak beralasan.

26. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam butir (34) yang menyatakan PENGGUGAT dalam menetapkan nilai limit tidak didasarkan pada kajian atau penilaian yang mandiri adalah tidak benar dan tidak beralasan karena sebagaimana dijelaskan sebelumnya oleh TERGUGAT dalam butir (14) s.d butir (18) telah disampaikan bahwa untuk menetapkan harga limit lelang, TERGUGAT menggunakan hasil Jasa penilaian independen dari kantor Rizky Djunaedy dan Rekan yang secara keilmuan dan keahlian dapat dipertanggungjawabkan.

27. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam butir (35) dan butir (36) yang menyatakan PENGGUGAT menduga hasil proses lelang hak tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan dilakukan secara sengaja dimana hasil lelang hanya akan cukup untuk membayar sisa hutang PENGGUGA sehingga PENGGUGAT tidak mendapatkan apa-apa lagi adalah tidak benar dan tidak beralasan karena sebagaimana disampaikan dalam dalil

*Halaman 22 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas bahwa pada dasarnya TERGUGAT dalam melakukan lelang Obyek Sengketa sebanyak 3 (tiga) kali telah menggunakan Nilai limit berdasarkan Harga Pasar dan saat ini dilakukan dengan Harga Likuidasi. Bahwa penentuan harga lelang yang nantinya pada akhirnya akan menemukan pemenang lelang tergantung kepada interaksi langsung antara penawaran dari Penjual dan permintaan dari pembeli sehingga tercipta harga optimal bagi kedua belah pihak (dhi: mekanisme lelang).

28. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGUGAT dalam butir (37) dan butir (38) dan butir (24) yang menyatakan TERGUGAT yang pada intinya menyatakan Lelang Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT adalah tidak sah atau tidak sesuai dengan prosedur hukum yang ditentukan dalam Pasal 224 HIR karena lelang eksekusi Hak Tanggungan haruskan berdasarkan penetapan/perintah ketua Pengadilan Negeri yang berwenang adalah tidak benar dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa pada kesempatan ini dapat TERGUGAT luruskan bahwa berdasarkan Pasal 26 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut : "UUHT") telah jelas dan terang menderang menyatakan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.
- Bahwa sebelum adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur maka eksekusi Hak Tanggungan menggunakan ketentuan hipotik atau dalam hal ini Hukum Acara Perdata cq. Pasal 224 HIR dimana eksekusi lelang harus dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada Pasal 200 HIR dan Pasal 224 HIR sehingga eksekusi Hak Tanggungan selanjutnya menggunakan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Bahwa berdasarkan Pasal 20 UUHT telah mengatur 3 (tiga) cara pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yaitu :
  - a. Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, yakni apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjula obyek Hak Tanggungan (vide Pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT).
  - b. Eksekusi berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat(2), Obyek HakTanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata

Halaman 23 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya vide Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT.

- c. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjual obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian ini akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak vide Pasal 20 ayat (2).
- Bahwa sebagaimana telah disampaikan oleh TERGUGAT bahwa PENGUGAT telah menyerahkan Obyek Sengketa yang telah diikat dengan Hak Tanggungan yang pemberian Hak Tanggungan dilakukan oleh PENGUGAT sebagai pemilik tanah dan telah mendapat persetujuan dari istrinya yang bernama dr. Jihan Amalia (istri PENGUGAT) yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.196/2018 tanggal 18 Oktober 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan APHT No.31/2019 tanggal 18 Februari 2019 yang masing pada Pasal 2 telah berjanji apabila PENGUGAT sebagai Debitur tidak memenuhi perjanjian utang piutang maka TERGUGAT untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari PENGUGAT menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.
  - Bahwa pelaksanaan lelang ke - 1 s.d lelang ke - 3 yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT atas permohonan TERGUGAT merupakan implementasi pelaksanaan Pasal 6 UUHT jo Pasal 20 ayat (1) huruf a yang merupakan pemberian kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.
  - Bahwa oleh karena hal tersebut di atas bahwa pelaksanaan Pasal 6 UUHT (dalam Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Pelaksanaan Lelang disebut lelang eksekusi Pasal 6 UUHT) tidak berkaitan langsung dengan titel eksekutorial “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang tercantum pada sertipikat Hak Tanggungan vide Pasal 14 UUHT dan bukan dibuat pada grosse Akta Hak Tanggungan.
  - Bahwa sesuai Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa dokumen persyaratan lelang yang harus penuh oleh kreditur sebagai Penjual antara lain :
    - a. salinan/fotokopi Perjanjian Kredit/Akta Pengakuan Hutang/Surat Pengakuan Hutang/ dokumen perjanjian utang piutang lainnya.

Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. salinan/fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c. fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- d. salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;;
- e. salinan/fotokopi bukti bahwa: debitor wanprestasi yaitu surat-surat peringatan.

- Bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan title eksekutorial (Pasal 20 ayat (1) huruf b ) dilakukan dalam hal lelang sebagaimana dimaksud tidak dapat dilakukan dengan pertimbangan adanya kondisi/permasalahan hukum berupa gugatan di pengadilan dari pihak ketiga terkait kepemilikan barang jaminan yang akan dieksekusi. Dalam hal ini kreditur dapat meminta penetapan lelang melalui Ketua Pengadilan.
- Bahwa Pasal 26 UUHT sebagaimana disampaikan di atas telah mengatur secara tegas dan jelas untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pasal 14 UUHT (dhi. melalui titel esekutorial) dan bukan dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi Pasal 6 UUHT.
- Bahwa berdasarkan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Pelaksanaan Lelang telah mengatur lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan oleh karena dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitur/pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debi tur/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang. Pengaturan sebagaiman Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Pelaksanaan Lelang di atas untuk menghindari adanya akal-akalan Debitur untuk gugatan atau perlawanan/bantahan Debitur dengan maksud menunda atau menghalangi/menghambat pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh kreditur.

29. Bahwa menurut TERGUGAT, gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT ini nyata-nyata bermotif menunda atau menghalangi/menghambat pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh TURUT TERGGUGAT dengan tujuan mengkondisikan adanya permasalahan hukum ini menyebabkan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilakukan dan harus dilakukan melalui Pengadilan Negeri adalah bentuk dari tidak beritikad baiknya PENGGUGAT (d.h.i: : PENGGUGAT bukan PENGGUGAT yang baik, jujur dan benar.

Halaman 25 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam butir (40) dan butir (42) yang menyatakan PENGGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara adalah tidak benar karena hak untuk melakukan eksekusi lelang adalah sesuai aturan yang diatur pada Pasal 6 UUHT jo Pasal 20 UUHT.
31. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT huruf D halaman 14 Gugatan yang meminta kepada Majelis Hakim untuk memutus permohonan putusan provisional PENGGUGAT untuk menghentikan lelang eksekusi atas jaminan kredit macet PENGGUGAT melalui KPKNL Bandung (dhi: TURUT TERGUGAT), dengan pertimbangan sebagai berikut :
- Bahwa sebagaimana yang diatur dalam SEMA No. 04 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang permasalahan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, Pimpinan MARI menekankan bahwa putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil harus didasarkan pada berpedoman kepada SEMA No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000.
  - Bahwa sebagaimana diatur dalam SEMA No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000, putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil harus didasarkan atau memenuhi terhadap antara lain hal-hal :
    - a. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran mengenai isi dan tanda tangannya.
    - b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
    - c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa sudah habis/lampau atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik.
    - d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan cerai mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
    - e. Dikabulkannya gugatan provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
    - f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in krach van gewisde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
    - g. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht.
  - Bahwa PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan ini tidak memenuhi kriteria sebagai pihak yang dapat mengajukan gugatan penundaan lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Republik

Halaman 26 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu seorang Debitur tidak dipekenankan melakukan penundaan lelang.

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas, kiranya cukup beralasan demi hukum bagi Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk memberi putusan sebagai berikut :

## **EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*NIET ONVANKLIJKE / NO*).
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara.

## **DALAM PROVISI**

Menolak permohonan provisi PENGUGAT untuk seluruhnya

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT dalam hal ini PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk, adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan benar (*TEE GOEDER TROUW*) sehingga wajib mendapat perlindungan hukum.
3. Menyatakan bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat oleh PENGUGAT dan TERGUGAT adalah sah, berharga, mempunyai kekuatan hukum dan pembuktian.
4. Menyatakan pengikatan hak tanggungan dan hak fidusia atas OBYEK SENGKETA telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).
5. Menyatakan PENGUGAT adalah pihak yang beritikad tidak baik (*TEE KWARTEE TROUW*).
6. Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak menghalangi hak dari TERGUGAT untuk melaksanakan haknya eksekusi lelang atas barang jaminan kredit PENGUGAT.
7. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## **A. DALAM EKSEPSI :**

Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

### **1. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error in Persona*)**

- a. Bahwa dasar hukum Turut Tergugat melaksanakan **Lelang Eksekusi Hak**

Halaman 27 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



**Tanggungan** yang diajukan oleh Tergugat selaku Pemohon Lelang adalah **Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk seterusnya disebut sebagai PMK Lelang).**

- b. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 11 PMK Lelang, KPKNL Bandung *in casu* Turut Tergugat tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Majalaya *in casu* Tergugat, "**Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang**".
- c. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek perkara *a quo* dilakukan atas adanya **Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan** yang diajukan oleh Tergugat sebagai Pemohon Lelang
- d. Bahwa telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan l PMK Lelang yang menyebutkan yaitu:

*"(1) Penjual bertanggung jawab terhadap:*

- k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan*
- l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusnya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.*
- e. Bahwa demikian seharusnya KPKNL Bandung *in casu* Turut Tergugat dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dan karenanya gugatan Penggugat telah salah pihak.

## **2. Eksepsi Turut Tergugat Dikeluarkan Sebagai Pihak**

- a. Bahwa kedudukan Turut Tergugat dalam lelang eksekusi Pasal 6 UU Tanggungan perkara *a quo* bertindak sebagai pelaksana lelang berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat (dhi. PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Majalaya).
- b. Bahwa Turut Tergugat sebagai pelaksana lelang memiliki kewajiban hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 11 PMK Lelang yang menyatakan: "**Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.**"

Halaman 28 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



c. Bahwa selain itu, berdasarkan angka 4, 6, dan 7 Surat Pernyataan Tergugat Nomor : MJL/3987/R tanggal 28 Agustus 2023 sebagai berikut:

*"4. Bahwa sehubungan dengan penjualan/pelelangan jaminan sesuai butir 1 di atas, PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk selaku Kreditur bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terkait dengan obyek lelang;*

*"6. Bahwa PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. menjamin dan dengan ini membebaskan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang berwenang, dan pemenang lelang baik sekarang maupun di kemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan barang-barang yang disebutkan dan diuraikan secara terperinci serta dilampirkan dalam Surat Pernyataan ini sepanjang tidak terpenuhinya peraturan dibidang lelang.*

*"7. Dengan ini menyatakan bahwa bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/pejabat lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa sepanjang tidak terpenuhinya peraturan dibidang lelang;*

d. Bahwa oleh karena Turut Tergugat hanya bertindak sebagai pelaksana lelang atas permohonan Penjual, maka sangatlah beralasan bagi Turut Tergugat untuk memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar mengeluarkan Turut Tergugat dari pihak dalam perkara *a quo*.

Bahwa atas dasar tersebut di atas, cukuplah beralasan apabila Majelis Hakim **menolak seluruh gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan perlawanan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).**

#### **B. DALAM PROVISI**

1. Bahwa Turut Tergugat menolak Provisi Penggugat, yang menyatakan :
  1. Memerintahkan kepada Tergugat serta Turut Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan tindakan apapun terhadap tanah dan bangunan berupa rumah tinggal berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan No. 1596/Cijagra, seluas 149m2, yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No. 16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat dan Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan No. 04626/Cijagra, seluas 780m2, yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No. 16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota

Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung, Provinsi Jawa Barat, masing-masing atas nama Mochamad Nur Fauzy, S.H.

2. Menetapkan sebelum adanya Keputusan yang berkekuatan hukum tetap, tanah dan bangunan berupa rumah tinggal berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan No. 1596/Cijagra, seluas 149m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No. 16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat dan Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan No. 04626/Cijagra, seluas 780m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No. 16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, masing-masing atas nama Mochamad Nur Fauzy, S.H, tetap dalam kepemilikan dan penguasaan pemilik saat ini.
2. Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Reg.No. 1070K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 dengan tegas menyatakan “bahwa tuntutan provisi yang tercantum dalam Pasal 180 HIR, hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima”.
3. Bahwa sudah jelas sesuai dengan ketentuan tersebut tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat tidak diterima dan harus ditolak dikarenakan tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat sudah terkait dengan permasalahan dalam pokok perkara.
4. Bahwa perlu Turut Tergugat sampaikan bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil dinyatakan dengan tegas bahwa “setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”. Jadi dengan demikian jelas bahwa jika tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan Obyek Gugatan, pelaksanaan putusan serta merta dan provisionil tidak boleh dilaksanakan.

## C. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

*Halaman 30 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb*

### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menjawab dalil/alasan yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat;
3. Bahwa masalah pokok gugatan Penggugat adalah Penggugat dan Tergugat terikat Perjanjian Kredit dimana Penggugat mendapatkan fasilitas kredit sebesar Rp4,200,000,000. (empat milyar dua ratus juta rupiah) dari Tergugat, dengan jaminan agunan (objek hak tanggungan) berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan No. 1596/Cijagra, seluas 149m2, yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No. 16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat dan Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan No. 04626/Cijagra, seluas 780m2, yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No. 16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, masing-masing atas nama Mochamad Nur Fauzy, S.H, yang atas perjanjian tersebut diikat APHT. Kemudian Penggugat mengalami kesulitan keuangan sehingga terjadi gagal bayar dan Tergugat melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan *a quo*.
4. Bahwa terkait dengan poin nomor 28 sampai dengan 36 gugatannya, Penggugat mendalilkan mengenai Nilai Limit dan Pelaksanaan Lelang. Maka, dengan ini Turut Tergugat sampaikan bahwa sesuai dengan angka 1 huruf e Pasal 13 PMK Lelang : **“(1) Penjual bertanggung jawab terhadap: e. kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;.”**, maka Nilai Limit merupakan tanggung jawab Tergugat selaku Penjual. Selain itu diatur pula dalam Pasal 47 PMK Lelang :
  - (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.
  - (2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.
5. Bahwa lebih lanjut Turut Tergugat sampaikan terkait dengan pelaksanaan lelang:
  - a. Penggugat adalah debitur yang telah **wanprestasi**, hal ini dengan adanya Surat Pernyataan dari kreditur *in casu* Tergugat berupa Surat Pernyataan MJL/3987/R tanggal 28 Agustus 2023. Maka, Tergugat memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan pasal 6 UU HT, yang menyatakan sebagai berikut : *“Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*.

Halaman 31 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



- b. Bahwa hal tersebut sejalan dengan hak Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama yang berkepalala **"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**, memiliki hak untuk melakukan penjualan terhadap barang jaminan apabila debitur wanprestasi.
- c. Bahwa Tergugat telah mengajukan permohonan lelang atas objek perkara kepada Turut Tergugat melalui Surat Permohonan Lelang Melalui Aplikasi Lelang Internet nomor : MJL/3987/R tanggal 28 Agustus 2023.
- d. Bahwa karena permohonan lelang tersebut telah memenuhi dokumen yang dipersyaratkan, Kepala KPKNL Bandung mengeluarkan Surat Penetapan Jadwal Lelang (Mochamad Nur Fauzy) Nomor: S-5103/KNL.0801/2023 tanggal 12 September 2023 yang menyatakan bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Kamis, 19 Oktober 2023 pukul 10.00 WIB bertempat di KPKNL Bandung.
- e. Bahwa selain itu rencana pelaksanaan lelang telah diumumkan oleh Penjual melalui selebaran tanggal 20 September 2023 sebagai pengumuman pertama lelang dan surat kabar harian Jabar Ekspres tanggal 5 Oktober 2023 sebagai pengumuman kedua lelang;
- f. Bahwa pelaksanaan lelang telah diberitahukan oleh kreditur *in casu* Tergugat kepada debitur *in casu* Penggugat melalui surat Nomor Mjl/5/1250/R tanggal 14 September 2023;
- g. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan Pasal 11 PMK Lelang yang menyatakan: *"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."*
- h. Bahwa berdasarkan uraian penjelasan diatas telah sangat jelas bahwa proses eksekusi lelang dilaksanakan secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- i. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelaksanaan lelang pada tanggal 19 Oktober 2023 tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku, maka tindakan Turut Tergugat

Halaman 32 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah telah sesuai dengan prosedur, sah secara hukum, dan tidak dapat dibatalkan.

- j. Bahwa berdasarkan Pasal 25 PMK Lelang menyebutkan bahwa "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan*".
- k. Bahwa terhadap apa yang Turut Tergugat uraikan di atas, jelas terlihat bahwa pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat atas permohonan dari Tergugat telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan peraturan perundangan yang berlaku, sehingga pelaksanaannya telah sah secara hukum dan perbuatan Turut Tergugat dalam melaksanakan lelang *a quo* adalah perbuatan yang berdasar hukum. Hal tersebut juga sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada halaman 100 angka 21 yang menyebutkan bahwa "***Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan***".
6. Bahwa perlu Turut Tergugat sampaikan, pada tanggal 19 Oktober 2023 telah dilakukan pelelangan terhadap objek sengketa *a quo*. Namun, dalam pelaksanaan lelang tersebut **tidak ada yang mengajukan penawaran/pembeli lelang/TIDAK LAKU** sehingga tidak ada peralihan kepemilikan atas objek perkara.
7. Bahwa dengan demikian, tidak terjadi peralihan hak apapun atas objek perkara sehingga tidak ada satupun tindakan Turut Tergugat yang merugikan Penggugat, karena pelaksanaan lelang telah memenuhi seluruh persyaratan sesuai peraturan yang berlaku sehingga sudah jelas tidak ada hubungan hukum yang nyata antara Penggugat dan Turut Tergugat.
8. Bahwa dengan demikian, tidak ada satupun perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat atas objek jaminan milik Penggugat yang merugikan Penggugat.
9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas sudah bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai ketentuan dan tidak ada satupun tindakan Turut Tergugat yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
10. Bahwa terhadap apa yang Turut Tergugat uraikan di atas, jelas terlihat bahwa pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat atas permohonan dari Tergugat telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan peraturan perundangan yang berlaku,

Halaman 33 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga pelaksanaannya telah sah secara hukum dan perbuatan Turut Tergugat dalam melaksanakan lelang *a quo* adalah perbuatan yang berdasar hukum. ini juga sesuai dengan ketentuan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada halaman 100 angka 21** yang menyebutkan bahwa "**Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**";

11. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Turut Tergugat telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat adalah sah menurut hukum, tidak melanggar hukum, serta tidak memiliki itikad buruk dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat, dan oleh karenanya Lelang tanggal 19 Oktober 2023 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;
12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Turut Tergugat yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut.

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

## **DALAM PROVISI:**

1. Menyatakan Provisi Turut Tergugat cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan Provisi Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

## **DALAM POKOK PERKARA:**

### **Primair:**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 19 Oktober 2023 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga tidak bisa dibatalkan/dihentikan;

Halaman 34 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul

## **Sekunder:**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil dalam surat gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat yang telah diberi tanda P-1 sampai dengan P-4 yang terdiri dari:

1. Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Mochamad Nur Fauzy, Kemudian Diberi Tanda P.1;
2. Copy dari Copy Sertipikat Hak Milik (SHM) 4626/Cijagra, Kemudian Diberi Tanda, P.2
3. Copy dari Copy Sertipikat Hak Milik (SHM) 1596/Cijagra, Kemudian Diberi Tanda P.3;
4. Copy dari asli Laporan Penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Teguh Hermawan Yusuf dan Rekan tertanggal 28 Maret 2023, Kemudian Diberi Tanda, P.4;

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti tersebut telah diteliti dan disesuaikan dengan pembandingnya dan telah pula diberi meterai secukupnya, sehingga dapat diterima sebagai bukti surat dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut ;

1. Rodian Dezan Zain

- Bahwa Saksi kenal Penggugat pada tahun 2019 dimana Saksi sebagai broker untuk memasarkan properti Penggugat;
- Bahwa Penggugat pernah menitipkan untuk menjual rumahnya yang ada di Suryalaya dengan batas waktu 6 bulan dari bulan November 2019 sampai Mei 2020;
- Bahwa obyek yang akan dipasarkan terdiri dari 2 sertifikat dalam satu hamparan;
- Bahwa Penggugat akan menjual rumah tersebut dengan harga Rp10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah);
- Bahwa Saksi pada saat itu menjelaskan ada suatu perhitungan dimana dengan metode perhitungan tersebut rumah tersebut titik jual paling rendah senilai Rp7.000.000.000 dan titik tertinggi Rp9.500.000.000.- lalu Saksi jelaskan tidak memungkinkan untuk 10m

Halaman 35 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat sepakat mengiklankan dengan harga Rp.7.000.000.000.- sampai dengan Rp9.500.000.000.- dan terjadi perjanjian jasa pemasaran selama 6 bulan;
  - Bahwa dalam 6 bulan terdapat beberapa respon dari pembeli, dan negosiasi oleh Penggugat dengan nilai tertinggi Rp.7.800.000.000.- namun oleh Penggugat tidak dijual;
  - Bahwa setelah itu Penggugat menghubungi Saksi Kembali dan menjelaskan ingin kembali menjual dengan harga Rp10.000.000.000.- dan diawal 2020 ada yang menawar Rp.7.800.000.000.-;
  - Bahwa saat ini taksiran Rp8.000.000.000.- masih relevan dan angka Rp10.500.000.000.- untuk saat ini masih wajar untuk dijual;
  - Bahwa saat itu sertifikat rumah tersebut ada di bank;
2. Vicky Muhammad
- Bahwa Saksi pernah membantu Penggugat menjualkan obyek tanah dan rumah Penggugat yang berada di Suryalaya;
  - Bahwa pada bulan Maret 2023 Saksi pernah ditawari juga oleh Penggugat untuk membeli rumahnya tersebut;
  - Bahwa Saksi pernah survei dan diskusi harga dengan Penggugat;
  - Bahwa rumah dan tanah tersebut terdiri dari 2 sertifikat dengan luas bangunan 102 m<sup>2</sup> dan luas tanah 700 m<sup>2</sup>;
  - Bahwa saat itu Penggugat menawarkan rumah tersebut dengan harga Rp10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah);
  - Bahwa saat itu Saksi menganggap harga tersebut terlalu tinggi dan Saksi menawarnya seharga Rp8.000.000.000 (delapan miliar rupiah);
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I sampai dengan T.24, sebagai berikut :
1. Copy dari Asli Surat Keputusan Kredit (SKK) No. MJL/20/1248/R tanggal 28 Juni 2018. Kemudian diberi Tanda T.1
  2. Copy dari Asli Perjanjian Kredit Nomor 017/MJL-01/BNI Griya/2018 tanggal 29 Juni 2018, Kemudian diberi Tanda T.2
  3. Copy dari Asli Photo Penandatanganan Akad Perjanjian Kredit Nomor 017/MJL-01/BNI Griya/2018 tanggal 29 Juni 2018, Kemudian diberi Tanda T.3

Halaman 36 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Copy dari Asli SHM No.1596/Cijagra tanggal 09 Agustus 1983, a.n. Mochamad Nur Fauzy, Sarjana Hukum terletak di jalan Suryalaya Barat No. 16 RT.001/RW.004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Jawa Barat, luas tanah 149 m2, Kemudian diberi Tanda T.4;
5. Copy dari Asli SHM No. 04626/Cijagra tanggal 28 Desember 2018, a.n. Mochamad Nur Fauzy, Sarjana Hukum terletak di jalan Suryalaya Barat No. 16 RT.001/RW.004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Jawa Barat, luas tanah 780 m2. Kemudian diberi Tanda T.5;
6. Copy dari Asli Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No. 10543/2018 tanggal 08 November 2018 jo APHT No.196/2018 tanggal 18 Oktober 2018. Kemudian diberi Tanda T.6;
7. Copy dari Asli Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No. 02268/2019 tanggal 25 Maret 2019 jo APHT No.31/2019 tanggal 18 Februari 2019, Kemudian diberi Tanda T.7;
8. Copy dari Asli Surat Keputusan Kredit (SKK) No. MJL/20/0826/R tanggal 07 April 2020 Tentang Persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Kredit Terdampak Covid - 19. Kemudian diberi Tanda T.8
9. Copy dari Asli Surat Keputusan Kredit (SKK) No. MJL/20/1699/R tanggal 30 Juni 2020 Tentang Persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Kredit Terdampak Covid – 19, Kemudian diberi Tanda T.9
10. Copy dari Asli Surat Teguran No. MJL/2805/2020 Tanggal 31 Agustus 2020 (Teguran - 1). Kemudian diberi Tanda T.10
11. Copy dari Asli Surat Teguran No. MJL/654 A/2021 Tanggal 29 Juli 2021 (Teguran - 2). Kemudian diberi Tanda T.11
12. Copy dari Asli Surat Teguran No. MJL/2805/2021 Tanggal 05 Agustus 2021 (Teguran - 3). Kemudian diberi Tanda T.12
13. Copy dari Asli Hasil Laporan Penilaian Aset dari Kantor Jasa Penilai Publik Rizky Djunaedy dan Rekan No. 00421/2.0017-10/PI/07/0315/1/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021. Kemudian diberi Tanda T.13
14. Copy dari Asli Surat No. MJL/2559/R Tanggal 15 Juni 2022 Mengenai Limit Lelang Ke - 1. Kemudian diberi Tanda T.14
15. Copy dari Asli Pengumuman Kedua lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Lelang Ke-1 tanggal 10 Agustus 2022. Kemudian diberi Tanda T.15
16. Copy dari Asli Surat No. MJL/5/3587/R tanggal 05 Agustus 2022 mengenai penyampaian jadwal lelang ke - 1 kepada Mochamad Nur Fauzy, SH. Kemudian diberi Tanda T.16

Halaman 37 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Copy dari Asli Risalah Lelang Ke - 1 Tanggal 24 Agustus 2022. Kemudian diberi Tanda T.17
18. Copy dari Asli Hasil Laporan Penilaian Aset dari Kantor Jasa Penilai Publik Rizky Djunaedy dan Rekan No. 00157/2.0017-10/PI/07/0592/1/III/2023 tanggal 28 Maret 2023. Kemudian diberi Tanda T.18
19. Copy dari Asli Surat No. MJL/5/2963/R tanggal 26 Juni 2023 mengenai penyampaian jadwal lelang ke - 2 kepada Mochamad Nur Fauzy, SH. Kemudian diberi Tanda T.19;
20. Copy dari Asli Risalah Lelang Ke - 2 Tanggal 02 Agustus 2023. Kemudian diberi Tanda T.20;
21. Copy dari Asli Surat No. MJL/5/1250/R tanggal 14 September 2023 Mengenai Penyampaian Jadwal Lelang Ke - 3 Kepada Mochamad Nur Fauzy, SH. Kemudian diberi Tanda T.21;
22. Copy dari Asli Risalah Lelang ke - 3 tanggal 19 Oktober 2023. Kemudian diberi Tanda T.22;
23. Copy dari Asli Surat No. RCR/4.2/2/254/R Tanggal 19 Januari 2024 mengenai surat pemberitahuan kewajiban kepada Mochamad Nur Fauzy, SH (Teguran - 4). Kemudian diberi Tanda T.23;
24. Copy dari Asli Photo Gambar Kantor Notaris/PPAT Mochamad Nur Fauzy, SH. Kemudian diberi Tanda T.24;

Menimbang, bahwa Terhadap surat bukti tersebut telah diteliti dan disesuaikan dengan pbandingnya dan telah pula diberi meterai secukupnya, sehingga dapat diterima sebagai bukti surat dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat tidak menyampaikan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat tidak menyampaikan alat bukti surat dan saksi;

Menimbang, bahwa dipersidangan juga baik Penggugat, Tergugat Tergugat dan Turut Tergugat, telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing pada hari Selasa, tanggal 23 Juli 2024 ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat secara delegasi atas obyek perkara pada hari Jumat, tanggal 7 Juni 2024;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan agar diperhatikan pula segala sesuatu yang terjadi dipersidangan, sebagaimana diuraikan dalam berita acara sidang yang selanjutnya dianggap merupakan satu

Halaman 38 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesatuan yang utuh dan haruslah dianggap telah turut dipertimbangkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak sudah tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan dalam perkara tersebut ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

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

Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam Petitum dari gugatan Penggugat, setelah membaca dan mempelajari posita dari gugatan Penggugat, tuntutan provisi Penggugat tidak ada mendalilkan tentang alasan-alasan Penggugat dalam mengajukan tuntutan provisinya, maka oleh karena itu Majelis berpendapat tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak relevan untuk dipertimbangkan;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

### **A. Eksepsi Penggugat Salah Mengajukan Upaya Hukum**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Tergugat mendalilkan bahwa seharusnya Penggugat bukan mengajukan upaya hukum gugatan namun berupa perlawanan mengingat pelelangan yang dilakukan belum terjual obyek pelelangannya sebagaimana Yurisprudensi MARI No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977. Terhadap dalil tersebut MH berpendapat bahwa Putusan MARI No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 tersebut adalah putusan yang memuat kaidah hukum tentang upaya pihak ketiga terhadap suatu putusan yang merugikan kepentingan hukumnya yang telah mencapai tahapan eksekusi. Dalam perkara in casu Penggugat tidak berkedudukan sebagai pihak ketiga melainkan sebagai pemilik agunan yang telah diupayakan untuk dilelang oleh Turut Tergugat, sehingga dengan demikian eksepsi ini harus ditolak;

### **B. Tidak boleh menggugat, apabila Penggugat sendiri tidak memenuhi kesepakatan timbal balik (*Exemptio Non Adimpleti Contractus*)**

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat tersebut berhubungan dengan pokok perkara, yang memerlukan pembuktian, sehingga harus dipertimbangkan secara bersama-sama dengan pokok perkara;

### **C. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error in Persona*)**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mendalilkan bahwa dasar hukum Turut Tergugat melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh

Halaman 39 dari 46 Putusan Perdana Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat selaku Pemohon Lelang adalah Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk seterusnya disebut sebagai PMK Lelang) dan sesuai ketentuan Pasal 11 PMK Lelang, KPKNL Bandung *in casu* Turut Tergugat tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Majalaya *in casu* Tergugat, *"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"* sehingga dengan demikian seharusnya KPKNL Bandung *in casu* Turut Tergugat dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dan karenanya gugatan Penggugat telah salah pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi huruf D tersebut Majelis Hakim berpendapat Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek"* mengatakan bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam *petitum* hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim (hal. 2);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat tersebut dinyatakan ditolak;

## D. Eksepsi Turut Tergugat Dikeluarkan Sebagai Pihak

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mendalilkan bahwa kedudukan Turut Tergugat dalam lelang eksekusi Pasal 6 UU Tanggungan perkara *a quo* bertindak sebagai pelaksana lelang berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat (dhi. PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Majalaya) dan Turut Tergugat sebagai pelaksana lelang memiliki kewajiban hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 11 PMK Lelang yang menyatakan: *"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."*

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi huruf D tersebut Majelis Hakim berpendapat untuk menentukan pihak Tergugat yang akan dijadikan oleh Penggugat dalam suatu surat gugatan, Majelis mengutif dari pendapat Retnowulan Sutantio. SH dan Iskandar Oeripkartawinata,SH dalam bukunya *"Hukum Acara*

Halaman 40 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdata dalam Teori dan Praktek” (hal.3) yang menyebutkan bahwa : dalam hukum acara perdata, Penggugat adalah seorang yang merasa bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai Tergugat kedepan hakim, dan perkataan merasa dan dirasa dalam tanda petik sengaja dipakai disini, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sesungguhnya-sungguhnya melanggar hak Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat tersebut dinyatakan ditolak;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum dengan adanya proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Tergugat melalui Turut Tergugat dengan limit objek hak tanggungan pada lelang eksekusi tidak sesuai dengan nilai pasar sebagaimana perhitungan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah menolak dalil gugatan Penggugat, maka sesuai hukum acara yang berlaku menjadi kewajiban pihak Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya gugatannya tersebut (vide Pasal 1865 KUH Perdata/Pasal 163 HIR), sebaliknya atas dasar azas keseimbangan pembuktian kepada pihak Tergugat dan Turut Tergugat diberi pula kesempatan untuk mengajukan bukti dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang petitum 5 dan 6 gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti surat berupa SHM No.1596/Cijagra tanggal 09 Agustus 1983, terletak di jalan Suryalaya Barat No. 16 RT.001/RW.004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Jawa Barat, luas tanah 149 m2 dan SHM No. 04626/Cijagra tanggal 28 Desember 2018, terletak di jalan Suryalaya Barat No. 16 RT.001/RW.004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Jawa Barat, luas tanah 780 m2 masing-masing mencantumkan nama pemiliknya atas nama a.n. Mochamad Nur Fauzy, sehingga dengan demikian petitum angka 5 dan 6 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang petitum 8 dari gugatan Penggugat karena Majelis menilai petitum lainnya akan berkaitan dengan petitum 8 tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam petitum 8 dari Penggugat yang meminta agar menyatakan proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Tergugat melalui Turut Tergugat adalah merupakan sebuah Perbuatan Melawan Hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

*Halaman 41 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, bahwa berdasarkan Penggugat mengajukan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) kepada Tergugat hingga akhirnya Tergugat menyetujui dan memberikan fasilitas kredit sebesar Rp4.200.000.000. (empat milyar dua ratus juta Rupiah) dengan jaminan atau agunan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan No. 1596/Cijagra, seluas 149 m2 yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No.16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dan Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan No. 04626/Cijagra, seluas 780 m2, dengan total luas 929 m2 yang keduanya terletak di Jl. Suryalaya Barat No.16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, masing-masing atas nama Mochamad Nur Fauzy, S.H. dan telah dilakukan penilaian valuasi aset sebagaimana termuat dalam Hasil Laporan Penilaian Aset dari Kantor Jasa Penilai Publik Rizky Djunaedy dan Rekan No. 00421/2.0017-10/PI/07/0315/1/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021 (bukti P.13) dengan kesimpulan nilai pasar (market value) sebesar Rp9.033.000.000 dan nilai likuidasi senilai Rp6.323.000.- dan terhadap obyek agunan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah didalilkan oleh Penggugat bahwa pada awal masa kredit, Penggugat melakukan pembayaran kredit tersebut dengan baik, hanya ditengah jalan di sekitar pertengahan tahun 2020, Penggugat mengalami kesulitan dalam keuangan setelah terjadinya penurunan pendapatan dari usaha miliknya pada sekira bulan April 2020, sehingga terjadi gagal bayar atas pembayaran angsuran kredit Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa atas tunggakan Penggugat selaku Debitur kepada Tergugat selaku Kreditur tersebut, Tergugat telah menyampaikan Surat Teguran kepada Penggugat untuk melunasi sisa tunggakan hutangnya yaitu Surat Teguran No. MJL/2805/2020 Tanggal 31 Agustus 2020 (Teguran-1) (bukti P.10), Surat Teguran No. MJL/654 A/2021 Tanggal 29 Juli 2021 (Teguran-2) (bukti P.11) dan Surat Teguran No. MJL/2805/2021 Tanggal 05 Agustus 2021 (Teguran-3) (bukti P.12) dengan peringatan apabila Penggugat tidak melakukan pelunasan maka Tergugat akan melakukan lelang jaminan melalui Turut Tergugat atau Balai lelang Swasta;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti T.6 dan T.7 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 10543/2028 dan Nomor 92268/2019 dicantumkan dalam Pasal 2 butir (5) yaitu jika Debitur/Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya maka Pihak kedua/Tergugat selaku pemegang Hak

Halaman 42 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggungan Peringkat pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan;

Menimbang bahwa sebagaimana dimaksud dalam penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata ;

Menimbang, bahwa dengan segala ketentuan yang sudah disepakati penggugat dan Tergugat dan berlaku sebagai hukum bagi keduanya maka Tergugat mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Turut Tergugat sebagai Kantor Lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Debitur melalui Turut Tergugat adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat pelaksanaan lelang atas objek agunan kredit Penggugat yang dilakukan Turut Tergugat atas permohonan Tergugat yang didahului oleh perjanjian kredit dan diikuti oleh pengikatan Hak Tanggungan yang isinya bersifat mengikat antara Penggugat dan Tergugat termasuk mengenai dapat dilelangnya obyek jaminan oleh Tergugat apabila Penggugat tidak dapat melaksanakan prestasinya, bukan merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum. dengan demikian petitum 8 dari gugatan Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum 7 untuk menyatakan limit objek hak tanggungan pada lelang eksekusi berdasarkan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 20 September 2023 oleh Tergugat dan Turut Tergugat, dengan nilai sebesar Rp 6.148.800.000 (enam milyar seratus empat puluh delapan juta delapan ratus ribu Rupiah) adalah tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dimana sebagai pbandingnya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa Laporan Penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Teguh Hermawan Yusuf dan Rekan tertanggal 28 Maret 2023 dengan hasil nilai pasar sebesar Rp10.536.000.- dan indikasi nilai likuidasi sebesar Rp7375.000.- Majelis Hakim berpendapat nilai yang termuat dalam laporan tersebut relatif tidak berselisih jauh dengan Laporan Penilaian Aset dari Kantor

Halaman 43 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jasa Penilai Publik Rizky Djunaedy dan Rekan No. 00421/2.0017-10/PI/07/0315/1/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021 dengan kesimpulan nilai pasar (market value) sebesar Rp9.033.000.000 dan nilai likuidasi senilai Rp6.323.000.- yang kemudian dijadikan acuan Tergugat dalam pengajuan kredit Penggugat, nilai mana juga diketahui oleh Penggugat sebelumnya pada saat proses pengajuan pinjaman sebagai bahan pertimbangan apakah akan tetap mengajukan pinjaman kepada Tergugat atau sebaliknya;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut maka petitum 7 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap petitum-petitim diatas maka petitum 4 untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka petitum 2, 3, 9, 10 dan 13 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 12 untuk memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada keputusan Majelis Hakim dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim berpendapat pada prinsipnya seluruh pihak termasuk Penggugat haruslah tunduk dan patuh pada putusan Majelis Hakim dalam suatu perkara sehingga petitum ini dikabulkan dengan perbaikan redaksional seperlunya;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara sebagaimana dalam petitum 11, oleh karena gugatan dikabulkan sebagian maka pihak Tergugat dan Turut Tergugat merupakan pihak yang kalah dalam perkara ini, oleh karenanya Tergugat dan Turut Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara, yang besarnya akan ditentukan sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap petitum-petitim Penggugat maka gugatan Penggugat tersebut dinyatakan dikabulkan sebagian;

Mengingat Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), serta peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

### Dalam Provisi :

- Menolak provisi Penggugat;

### Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat;

### Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Halaman 44 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan kepemilikan yang sah atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1596/Cijagra, seluas 149 m2, yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No.16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat dan Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan No. 04626/Cijagra, seluas 780 m2, yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No.16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, masing-masing atas nama Mochamad Nur Fauzy, S.H;
- Menetapkan sah dan berharga Sertipikat Hak Milik Nomor 1596/Cijagra, seluas 149 m2, yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No.16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat dan Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan No. 04626/Cijagra, seluas 780 m2, yang terletak di Jl. Suryalaya Barat No.16 RT 001 RW 004, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, masing-masing atas nama Mochamad Nur Fauzy, S.H;
- Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada keputusan Majelis Hakim dalam perkara *a quo*;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.397.000,00 (satu juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA, pada hari Selasa tanggal 27 Agustus 2024, oleh kami Kusman, S.H., M.H., sebagai Hakim Anggota, Teguh Arifiano, S.H., M.H., dan Jasael, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik pada hari Kamis tanggal 29 Agustus 2024 oleh Hakim Ketua yang didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh M. Andi Rahadyan Yasin, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan telah pula diunggah pada Sistem Informasi Penelusuran Perkara pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A pada hari itu juga;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

ttd

ttd

Teguh Arifiano, S.H., M.H.,

Kusman, S.H., M.H.,

Halaman 45 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb



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

ttd

Jasael, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

ttd

M. Andi Rahadyan Yasin, S.H., M.H.,

Perincian biaya:

- |                               |       |   |
|-------------------------------|-------|---|
| 1. Pendaftaran gugatan        | : Rp. | 30.000,00   |
| 2. Proses                     | : Rp. | 75.000,00   |
| 3. Redaksi                    | : Rp. | 10.000,00   |
| 4. Materai                    | : Rp. | 10.000,00   |
| 5. PNB                        | : Rp. | 40.000,00   |
| 6. Panggilan sidang           | : Rp. | 182.000,00  |
| 7. Biaya Pemeriksaan Setempat | : Rp. | 1.000.000,00  |
| - Jumlah                      | : Rp. | 1.397.000,00 (satu juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah); |

Halaman 46 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Blb