



**P U T U S A N**

Nomor 492/PDT/2020/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

**P O L O ,** Tempat/Tgl.lahir Singkawang, tanggal 4 Juni 1973, Beralamat di Leuweung Gede Rt.01/011 Kelurahan Cibeureum Kecamatan Cimahi Selatan Kota Cimahi, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**\_\_\_\_\_

Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada **HENDRIYADI HALIM, SH.** , Advokat/Pengacara dari Lawa Office **HENDRIYADI HALIM & ASSOCIATES** beralamat di Jl. Raya Dayeuhkolot No. 167 Rt.03/03 Kelurahan Pasawahan Kec.Dayeuhkolot Kabupaten Bandung , berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Februari 2019 dan didaftarkan di Kepaniteraan PN.Bandung tanggal 26 Maret 2019., selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT** ;

**M E L A W A N**

1. **PT. Bank Rakyat Indonesia ( Persero) Tbk. Cq. Kepala Kantor Cabang PT.Bank Rakyat Indonesia ( Persero) Tk Bandung Dewi Sartika**, beralamat di Jl. Dewi Sartika No. 1-3-5 Bandung,

Dalam hal ini telah memberi kuasa kepada **SENI MERDIANA,S.H,** Associates Legal Officier Kantro Wilayah Bandung **PT. Bank Rakyat Indonesia ( Pesero ) Tbk**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 April 2019 selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**

2. **Kementrian Keuangan RI Cq. Jenderal Kekayaan Negara Kanwil VIII Bandung Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Lelang ( KPKNL) Bandung ,** Jl. Asia Afrika No. 114 Bandung ,

Halaman 1 dari 40, Putusan Nomor 492/PDT/2020/PTBDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini telah memberi kuasa kepada 1.Dwi Nugrohandhini,S.H., 2. Nenden Maya Rosmala D, S.H, 3. Rochis Nur Nusroh,S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus dari Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor SKU-290/MK.6/KN.8/2019 tanggal 15 Juli 2019, Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT II ;

3. WAWAN LIMINAH, Umur 45 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl.Cipaku Indah VII No.16 Rt.03/02 Kelurahan Ledeng Kec.Cidadap Kota Bandung. Dalam hal ini memberi kuasa kepada JAMES CHRISTIANTO,SH. MH. Advokat dan Calon Advokat pada Kantor Hukum Denny Chandra, SK & Patners di Jalan Setrasari Plaza II Blok A-18 Kota Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 April 2019 ,

selanjutnya disebut sebagai TERBANDING III semula TERGUGAT III.

4. Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung, Beralamat di Jl. Soekarno Hatta No. 586 Bandung, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING IV semula TERGUGAT IV.

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut beserta Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 492/PDT/2020/PT BDG, tanggal 4 September 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

### TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Bandung Nomor 107/Pdt.G/2019/PN Bdg., tanggal 28 Nopember 2019;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Bandung pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 26 Maret 2019 dalam Register Nomor 107/Pdt.G/2019/PN Bdg, telah mengajukan hal-hal sebagai berikut;

1. Bahwa PENGUGAT terikat fasilitas kredit dengan TERGUGAT I yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Nomor: 05 tanggal 20-Februari-2014 dihadapan Notaris Yohana Noor Indrajati, S.H, Notaris di Bandung dengan nilai pinjaman sebesar Rp. 5.000.000.000 (*lima milyar rupiah*), dengan besarnya angsuran per bulan sebesar Rp. 64.698.800,- (*enam puluh empat juta enam ratus sembilan puluh delapan ribu delapan ratus rupiah*) dan dengan jangka waktu kredit selama 120 (seratus dua puluh) bulan.
2. Bahwa atas diberikannya fasilitas kredit tersebut, PENGUGAT memberikan jaminan berupa sebidang tanah Hak Milik Nomor : 1376/Kelurahan Sukarasa seluas 610 M2 berikut rumah tempat tinggal PENGUGAT diatasnya dan segala sesuatu yang berada dan atau melekat diatasnya yang terletak di Jalan Setrasari Raya No.24 RT 008 RW 001 Kelurahan Sukarasa Kecamatan Sukasari Kota Bandung terdaftar dan tercatat atas nama POLO (Penggugat);
3. Bahwa dikarenakan kondisi usaha PENGUGAT mengalami kemacetan, maka PENGUGAT menjadi kesulitan untuk memenuhi kewajiban pembayaran kredit kepada TERGUGAT I, namun atas kondisi ini, PENGUGAT tetap kooperatif terhadap Pihak TERGUGAT I untuk mencari solusi penyelesaian tunggakan kredit PENGUGAT tersebut, termasuk diantaranya penggugat meminta untuk dilakukan program Restrukturisasi kredit serta menjual jaminan tersebut kepada pihak lainnya, namun program Re-strukturisasi kredit tersebut tidak di diberikan oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT;
4. Bahwa dikarenakan usaha Penggugat mengalami kemacetan, maka Penggugat menjadi kesulitan memenuhi kewajiban pembayaran kredit kepada Tergugat I. Karena untuk itu, Tergugat I pada tanggal 09 Juli 2018 melalui surat Nomor : 4136/KC-VI/ADK/07/2018 memberitahukan kepada Penggugat bahwa akan dilaksanakan eksekusi lelang Hak Tanggungan pada tanggal 02 Agustus 2018 bertempat di kantor TERGUGAT II, dengan limit lelang sebesar Rp. 4.200.000.000,- (*empat milyar dua ratus juta rupiah*);

Halaman 3 dari 40, Putusan Nomor 492/PDT/2020/PTBDG



5. Bahwa pada tanggal 02 Agustus 2018 dilakukan lelang oleh Tergugat II, dan dalam lelang ini objek jaminan berhasil terjual kepada Tergugat III selaku Pemenang lelang. Dan setelah lelang tersebut terlaksana maka oleh Tergugat III dibuatkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1131/30/2018 tanggal 28 Agustus 2018;
6. Bahwa adapun nilai limit lelang tersebut yang ditetapkan Tergugat I sebagaimana tercantum dalam surat pemberitahuan Penetapan lelang tanggal 09 Juli 2018 melalui surat Nomor : 4136/KC-VII/ADK/07/2018 sebesar Rp. 4.200.000.000,- (empatmilyar duaratus juta rupiah);. Penetapan nilai limit yang demikian tersebut sangatlah merugikan Penggugat dan jauh dari asas-asas lelang yang berlaku terutama asas *keadilan*, serta bertentangan dengan *kepatutan* dalam masyarakat, karena nilai limit tersebut jauh berada di bawah harga pasar maupun nilai objek pajak (NJOP) jaminan itu sendiri, sehingga layak dinilai sebagai harga yang TIDAK PATUT dan TIDAK WAJAR;
7. Bahwa penentuan nilai limit seharusnya dilakukan berdasarkan Penilaian dari Penilai yang profesional, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 44 ayat (1a), dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan:
- Pasal 44 ayat (1a) :
- "Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan :*
- a. *Penilaian oleh Penilai*
- Pasal 44 ayat (2)
- "Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.*
8. Bahwa adapun Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada tanah dan bangunan milik Penggugat yang dijadikan agunan tersebut pada tahun 2018 adalah sebesar Rp. 5.266.450.000,- (*limamilyar duaratus enampuluh enam juta empatratus limapuluh ribu rupiah*) yang dapat dilihat dari Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018. Hal ini menunjukkan bahwa harga pasar adalah di atas jumlah



tersebut, atau minimal harga yang patut dan wajar untuk tanah dan bangunan Milik Penggugat tersebut adalah sesuai dengan NJOP;

9. Bahwa dengan terjualnya harga pelelangan tanah dan bangunan berupa rumah tinggal milik Penggugat kepada Tergugat III sebesar Rp. 4.200.000.000,- (empatmilyar duaratus juta rupiah), maka telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.1.066.450.000,- (Satu Milyar enampuluh enam juta empat ratus lima puluh ribu rupiah), apabila kekurangan dihitung dari NJOP agunan sebesar Rp. 5.226.450.000,- (Lima Milyar Duaratus enampuluh enam juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) yang merupakan harga minimal dari nilai limit lelang;
10. Bahwa terlebih lagi, Penggugat selaku pihak yang berkepentingan dengan objek jaminan tidak diberitahu maupun dilibatkan dalam menetapkan nilai limit tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II, padahal nilai limit lelang yang ditetapkan Tergugat I jauh berada di bawah harga pasar dan NJOP, hal ini tentunya juga telah melanggar asas-asas lelang yakni *asas keterbukaan dan asas akuntabilitas* yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
11. Bahwa pelaksanaan lelang oleh Tergugat I dan Tergugat II terkesan sangat dipaksakan dan tergesa-gesa, padahal perjanjian kredit antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I belum jatuh tempo dan masih tersisa banyak waktu dan kesempatan guna mencari bentuk penyelesaian kredit yang lainnya, seperti memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menjual sendiri objek jaminan agar di dapat harga yang patut dan menguntungkan semua pihak sebagaimana tersebut dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT yang menyebutkan "*atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak*". Apalagi peserta lelang hanya diikuti oleh satu orang saja yakni Tergugat III. Oleh karena itu, harusnya Tergugat I dan Tergugat II dapat menunda pelaksanaan lelang tersebut, dan menjadwalkan ulang pelaksanaan lelang pada waktu berikutnya guna mendapatkan peserta lelang yang lebih dari 1 (satu) orang, sehingga diharapkan mendapat harga penjualan yang tinggi dan tidak merugikan pihak pemilik objek jaminan (Penggugat), dalam hal ini





terindikasi adanya persengkokolan tidak baik antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam pelaksanaan lelang;

12. Bahwa perbuatan Tergugat I yang menetapkan nilai limit lelang yang tidak patut dan tidak wajar karena jauh di bawah harga pasar dan NJOP telah nyata sangat merugikan Penggugat dan bertentangan dengan nilai kepatutan. Tergugat I juga telah melanggar tata cara atau prosedur pelaksanaan lelang yang telah ditentukan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016, serta telah melanggar asas-asas pelelangan, sehingga perbuatan Tergugat I tersebut telah dapat dikwalifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
13. Bahwa perbuatan Tergugat II yang telah melakukan lelang tanpa adanya ketelitian dan kehati-hatian dalam memeriksa kelengkapan dokumen-dokumen persyaratan lelang dari Tergugat I sebagaimana yang diwajibkan, dengan peserta lelang yang hanya 1 (satu) orang dan terjual dengan harga jauh di bawah harga pasar atau NJOP, sehingga pelaksanaan lelang telah melanggar hukum yang berlaku dan sarat dengan itikad buruk, karenanya adalah wajar perbuatan Tergugat II tersebut dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1497 K/Pdt/2001;
14. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas juga telah melanggar hak-hak dari Penggugat selaku pemilik objek jaminan untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang secara tidak langsung juga telah melanggar hukum. Untuk itu pelelangan dengan nilai limit lelang yang terlalu rendah dan tidak realistis tersebut menurut hukum dapat dibatalkan sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 112/K/Pdt/1997 tanggal 20 April 1999 yang pada pokoknya menyebutkan *"bahwa pelelangan dapat dibatalkan atas alasan harga lelang jauh lebih rendah dari nilai objek jaminannya"*;
15. Bahwa perbuatan Tergugat III yang tetap membeli objek jaminan melalui lelang dengan nilai di bawah NJOP telah dapat membuktikan Tergugat III sebagai pembeli yang beritikad tidak baik dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Harusnya apabila Tergugat III beritikad baik, Tergugat III tidak akan meneruskan membeli objek jaminan milik Penggugat melainkan menemui Penggugat untuk mencari nilai yang dapat disepakati oleh kedua belah pihak atau yang adil berdasarkan hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa perbuatan Tergugat IV yang telah melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 1376/Kelurahan Sukarasa atas nama POLO (Penggugat) ke atas nama Tergugat III berdasarkan pelelangan yang cacat hukum, maka juga dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
17. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dalam pelaksanaan lelang, maka adalah sangat wajar dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim perkara aquo untuk membatalkan lelang yang telah dilaksanakan tersebut sebagai bentuk perlindungan hukum dan keadilan bagi Penggugat, karenanya menghukum Tergugat II untuk membatalkan Risalah Lelang Nomor: 1131/30/2018 tanggal 02 Agustus 2018, dan mengembalikan posisi tanah dan bangunan milik Penggugat kepada posisi semula sebagai jaminan perjanjian kredit Nomor: 05 tanggal 20 Febuari 2014,
18. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang batal demi hukum, maka selanjutnya secara hukum Penggugat dan Tergugat I kembali keposisi semula yakni melanjutkan Perjanjian Kredit Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Nomor: Nomor: 05 tanggal 20 Febuari 2014, dan Sertifikat Hak Milik No. 1376/Kelurahan Sukarasaa haruslah dibaliknama kembali keatas nama Penggugat oleh Tergugat I, Tergugat II, tergugat III dan Tergugat IV;
19. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka sangat beralasan hukum untuk menyatakan pelaksanaan lelang pada tanggal 02 Agustus 2018 atas tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 1376/Kelurahan Sukarasa seluas 610 M2 berikut rumah tempat tinggal PENGGUGAT diatasnya dan segala sesuatu yang berada dan atau melekat diatasnya yang terletak di Jalan Setrasari Raya No.24 RT 008 RW 001 Kelurahan Sukarasa Kecamatan Sukasari Kota Bandung terdaftar dan tercatat atas nama POLO (Penggugat) dan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1131/30/2018 tanggal 2 Agustus 2018 tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kls I A Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memanggil semua pihak guna di dengar dan diperiksa keterangannya di muka persidangan serta memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

### DALAM PROVISI

1. Menyatakan bahwa kepemilikan atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya milik Penggugat, yang terletak di Jalan Setrasari Raya No.24 RT 008 RW 001 Kelurahan Sukarasa Kecamatan Sukasari Kota Bandung terdaftar dan tercatat atas nama POLO (Penggugat) sebagaimana yang termaktub dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 1376/Kelurahan Sukarasa seluas 610 M2 berada dalam keadaan "status quo" oleh karenanya para Tergugat tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum apapun sampai perkara Gugatan *aquo* telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
2. Menyatakan dan mewajibkan pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor : 1376/Kelurahan Sukarasa yang akan atau telah dibaliknama menjadi atas nama Tergugat III dititipkan atau dikonsinyasikan dalam penguasaan Pengadilan sampai perkara Gugatan *aquo* memperoleh kekuatan hokum tetap.

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1376/Kelurahan Sukarasa terdaftar dan tercatat atas nama POLO adalah hak milik Penggugat yang sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Tergugat III merupakan pembeli lelang yang beritikad tidak baik;
5. Menyatakan nilai limit objek hak tanggungan tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal di atasnya pada lelang eksekusi tanggal tanggal 02 Agustus 2018 Risalah lelang Nomor: 1131/30/2018 tanggal 2 Agustus 2018 yang ditetapkan sendiri oleh Tergugat I sebesar Rp 4.200.000.000,- (empat milyar duaratus juta rupiah) adalah cacat hukum atau tidak syah serta Batal Demi Hukum;
6. Menyatakan penjualan secara lelang oleh Tergugat II pada tanggal 2 Agustus 2018 Risalah lelang Nomor: 1131/30/2018 atas objek Hak Tanggungan tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal di atasnya





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta Batal Demi Hukum;

7. Menyatakan Risalah Lelang Nomor: 1131/30/2015 tanggal 02 Agustus 2018 yang dikeluarkan oleh Tergugat II tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta Batal Demi Hukum;
8. Menyatakan Sertipikat Hak Milik atas tanah dan bangunan milik Penggugat yang telah dialih namakan oleh Tergugat IV ke atas nama Tergugat III tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat serta Batal Demi Hukum;
9. Menghukum Tergugat III menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1376/Kelurahan Sukarasa kepada Tergugat I;
10. Menghukum Tergugat IV untuk membalik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 1376/Kelurahan Sukarasa atas tanah dan bangunan yang telah beralih ke atas nama Tergugat III menjadi ke atas nama Penggugat sebagai pemilik atas tanah dan bangunan seperti semula sebelum dilaksanakan pelelangan;
11. Menghukum Tergugat I kembali melanjutkan kredit sesuai dengan Perjanjian Kredit Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Nomor : 05 tanggal 20 Febuari 2014, yang dibuat dihadapan Notaris Yohana Noor Indrajati S.H , Notaris di Kota Bandung.
12. Menghukum Tergugat I,II dan III secara tanggung renteng menanggung segala biaya-biaya yang diperlukan dalam proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1376/Kelurahan Sukarasa dari nama Tergugat III kepada Penggugat;
13. Menghukum Tergugat III untuk menandatangani segala bentuk surat-sarat dan/atau akta-akta yang berhubungan dengan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 1376/Kelurahan Sukarasa kepada Penggugat;
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
15. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV melakukan upaya hokum Verzet, banding dan kasasi;

Atau :

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa Tergugat I mengajukan jawaban terhadap gugatan

Penggugat sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI :

### GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)

1. Bahwa Didalam Posita Gugatannya, Penggugat telah mengakui hutangnya kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit, dimana hutang tersebut telah dijamin dengan agunan kredit yang telah diikat secara sempurna dengan hak tanggungan untuk kepentingan Tergugat I. Sehingga secara Undang-undang Tergugat I dapat melakukan eksekusi lelang terhadap agunan kredit Penggugat apabila Penggugat Wanprestasi.
2. Bahwa Namun dalam Petitum Gugatannya Penggugat meminta kepada Majelis Hkim Pengadilan Negeri Bandung untuk menyatakan bahwa pelaksanaan lelang batal demi hukum.  
Dengan demikian, terdapat kontradiksi atau pertentangan antara Posita dan Petittum Gugatan Penggugat yang membuat format Gugatan Penggugat menjadi kabur/ tidak jelas.  
Untuk itu sesuai Yurisprudensi tetap MARI gugatan yang demikian adalah kabur/tidak jelas (obscuur libel), sehingga demi hukum harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

**MAKA** Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terhadap Gugatan Penggugat yang demikian maka demi tertibnya hukum beracara yang berlaku, sudah seharusnya Gugatan Penggugat a quo dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat

Halaman 10 dari 40, Putusan Nomor 492/PDT/2020/PTBDG



lain, Tergugat I dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut ;

2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara ;
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I ;
4. Bahwa Dalam Gugatannya, Penggugat telah mengakui memiliki hutang berdasar perjanjian kredit yang dijamin dengan tanah milik Penggugat. Pengakuan yang demikian adalah sudah benar dan sesuai dengan bukti-bukti hukum yang akan Tergugat I sampaikan dalam persidangan ini, oleh karenanya dengan pengakuan tersebut tidak perlu dibuktikan lagi benar tidaknya hutang Penggugat kepada Tergugat I ;
5. Bahwa untuk menjelaskan duduk perkara yang sebenarnya dengan ini Tergugat I sampaikan kronologis sebagai berikut :  
Penggugat adalah merupakan Debitur dari Tergugat I yang telah menerima fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 05 tanggal 20 Februari 2014 yang dibuat dihadapan Yohana Noor Indrijati, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bandung (Perjanjian Kredit).
7. Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit dimaksud, Penggugat telah menyerahkan agunan yang merupakan Obyek Sengketa dalam perkara a quo yaitu Tanah dan Bangunan SHM No. 1376/Kel. Sukarasa an. Polo.

Tanah tersebut telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat I sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 3120/2014 pada tanggal 19 Maret 2014 dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 6.250.000.000,- (enam milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Dengan dijaminkannya SHM tersebut membawa akibat hukum bahwa sesuai dengan Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996, SHM tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit yang dijaminnya. Apabila ternyata Penggugat tidak dapat melunasi kewajibannya / wanprestasi maka agunan tersebut akan dilelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang tersebut ;
9. Bahwa dalam perjalanannya, ternyata Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar kewajibannya kepada Tergugat I sesuai dengan Perjanjian Kredit (wanprestasi), sehingga mengakibatkan kredit Penggugat tersebut menjadi macet ;
10. Bahwa Atas wanprestasinya Penggugat kepada Tergugat I tersebut, maka syarat lelang sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan telah terpenuhi. Namun sebelum berkas fasilitas kredit tersebut diserahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung (Turut Terbantah II) untuk dilakukan lelang parate eksekusi, sebagai kreditur yang beritikad baik Tergugat I telah memberikan peringatan-peringatan kepada Penggugat melalui :
- Surat Peringatan I No. B. 423-KRK/COL-IV/BDG/09/2014, tanggal 24 September 2014.
  - Surat Peringatan II No. 465-KRK/COL-IV/BDG/10/2014, tanggal 06 Oktober 2014.
  - Surat Peringatan III No. B. 356-KRK/COL-IV/BDG/10/2014 tanggal 23 Oktober 2014.
- Yang pada intinya meminta kepada Penggugat untuk segera melunasi hutang-hutang yang merupakan kewajibannya, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari Penggugat dan hanya diberikan janji-janji saja tanpa realisasi secara nyata.
11. Bahwa Dengan tidak diindahkannya Peringatan-Peringatan dari Tergugat I oleh Penggugat, melalui Surat Pemanggilan

Halaman 12 dari 40, Putusan Nomor 492/PDT/2020/PTBDG

#### 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)

Halaman 12



Terakhir Debitur KPR an. Polo No. 547-KRK/COL-IV/11/BDG/2014 tanggal 5 November 2014, Tergugat I masih beritikad baik untuk memberi kesempatan Penggugat menyelesaikan kewajibannya. Dalam Surat tersebut disampaikan kalimat :

*“ Apabila Saudara tidak hadir pada hari dan jam yang telah disampaikan serta tidak ada penyelesaian tunggakan dan atau pinjaman Saudara, maka kami meganggap Saudara telah wanprestasi dan Saudara setuju dengan proses pemasangan pengumuman “ Agunan Kredit dalam Pengawan Bank”, penyitaan, pengosongan, penjualan dan atau lelang atas agunan kredit tersebut.*

Namun terhadap itikad baik Tergugat I dimaksud juga tidak mendapat tanggapan dari Penggugat. Sehingga berdasarkan hal tersebut maka selanjutnya dengan mendasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku, penyelesaian kredit macet atas nama Pembantah dilakukan melalui parate eksekusi. Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan *juncto* janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*beding van eigenmatiche verkoop*) yang ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan;

12. Bahwa

Dalam proses pelaksanaan eksekusi lelang terhadap agunan kredit Penggugat, seluruh syarat dan ketentuan sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 27/2016) telah dipenuhi oleh Tergugat I. Termasuk dalam hal penentuan limit lelang, Tergugat I terlebih dahulu menggunakan jasa appraisal independen untuk melakukan penilaian terhadap obyek lelang. Adapun hasil dari penilaian appraisal tersebut nantinya akan digunakan oleh Tergugat I sebagai acuan dalam penentuan nilai limit.

Hal tersebut telah sesuai dengan PMK No. 27/2016 pasal 43 Jo 44 yang menyatakan bahwa penetapan nilai limit





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan tanggung jawab penjual dan nilainya mengacu pada penilaian penilai atau penaksiran penaksir

Terhadap agunan kredit Penggugat telah beberapa kali dilakukan lelang sejak tahun 2015 dan baru laku terjual pada tahun 2018 berdasarkan risalah lelang no. no 1131/30/2018 tanggal 28 Agustus 2018

13. Bahwa

Dalam pelaksanaan lelang agunan kredit, selain melakukan pengumuman lelang melalui media massa, Tergugat I juga beritikad baik untuk selalu memberitahu Penggugat mengenai jadwal pelaksanaan lelang. Adapun hal tersebut bertujuan agar Penggugat dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I sebelum pelaksanaan lelang. Namun faktanya itikad baik dari Tergugat I juga tidak mendapatkan tanggapan positif dari Penggugat sampai dengan agunan kredit Penggugat terjual.

14. Bahwa

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Tergugat I merupakan kreditur beritikad baik yang dalam melakukan pengelolaan fasilitas kredit Penggugat telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan tidak melawan hukum.

15. Bahwa

Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Posita Gugatannya poin 6 yang menyatakan mengenai penetapan nilai limit lelang yang tidak wajar, bahwa karena merupakan dalil yang tidak jelas dan mengada-ada.

Sebagaimana telah Tergugat I sampaikan diatas, dan akan Tergugat I buktikan dalam persidangan, bahwa lelang terhadap agunan kredit Penggugat telah beberapa kali dilakukan lelang sejak tahun 2015 namun dalam pelaksanaannya belum ada peminat. Sampai akhirnya pada tahun 2018 sesuai dengan risalah lelang no 1131/30/2018 tanggal 28 Agustus 2018, agunan kredit Penggugat laku terjual. Nilai limit lelang yang diajukan sejak tahun 2015 sampai dengan agunan laku terjual juga mengalami perubahan. Dimana setiap tidak adanya peminat dalam lelang eksekusi, menjadikan dasar acuan bagi Tegugat I untuk menurunkan nilai limit sesuai dengan ketentuan yang



berlaku

Sesuai dengan Pasal 43 ayat 2 PMK No. 27 disebutkan bahwa penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab dari penjual yang dalam hal ini adalah Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan. Kemudian dijelaskan juga dalam Pasal 44 ayat 1 bahwa penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan :

- a. Penilaian oleh Penilai; atau
- b. Penaksiran oleh Penaksir

Sehingga berdasarkan ketentuan PMK No. 27, dapat disimpulkan bahwa penetapan nilai limit merupakan kewenangan dari Tergugat I sebagai penjual (pemegang hak tanggungan), dan nilainya mengacu pada hasil penilaian atau penaksiran.

16. Bahwa

Berdasarkan hal tersebut, maka penurunan nilai limit lelang yang tentukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Selanjutnya perlu kami sampaikan fakta sebagaimana juga akan kami buktikan di persidangan bahwa dalam pelaksanaan lelang agunan kredit Penggugat, Tergugat I pernah menggunakan jasa dari balai lelang swasta yang digunakan jasanya untuk memenuhi seluruh dokumen syarat dan ketentuan lelang. Dalam laporan pelaksanaan lelang dari Balai Lelang Swasta No. 0487/CABL-JKT/VII/2015, dinyatakan salah satu upaya yang dilakukan balai lelang sebelum melaksanakan lelang adalah bertemu dengan Penggugat, dimana sesuai laporan Balai Lelang Swasta Penggugat kooperatif dan tidak keberatan atas pelaksanaan lelang agunan Penggugat.

Dalam surat pemberitahuan lelang juga Tergugat I selalu mencantumkan jadwal pelaksanaan dan nilai limit lelang. Dalam pelaksanaan lelang sampai dengan agunan terjual juga Debitur tidak mengajukan keberatan.

Berdasarkan hal tersebut diatas Tergugat I mempertanyakan mengenai keberatan pelaksanaan lelang yang diajukan Penggugat melalui gugatan aquo setelah



objek sengketa dilakukan beberapa kali lelang sampai dengan terjual. Sangat jelas bahwa Penggugat hanya mencari alasan-alasan yang tidak masuk akal untuk memunculkan gugatan aquo.

Sehingga atas dalil Penggugat yang tidak berdasar dan terkesan mengada-ada, mohon majelis Hakim menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

17. Bahwa

Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posisinya yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang telah melanggar hukum, karena merupakan dalil yang salah dan mengada-ada.

Sebagaimana telah Tergugat I jelaskan sebelumnya dan akan Tergugat I buktikan dalam persidangan, bahwa seluruh persyaratan lelang sesuai dengan ketentuan PMK No. 27 telah terpenuhi. Salah satunya dibuktikan dengan adanya pengumuman lelang, dokumen SKPT yang dikeluarkan oleh Tergugat IV dan Risalah Lelang.

Faktanya tidak mungkin lelang dapat dilakukan oleh Tergugat II apabila syarat-syarat lelang belum terpenuhi. Sehingga pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak melanggar hukum.

Sehingga berdasarkan hal tersebut, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.

18. Bahwa

Berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat I sampaikan dalam Jawaban Gugatan a quo, membuktikan bahwa dalil Gugatan Penggugat adalah dalil yang lemah dan tidak mempunyai dasar. Untuk itu mohon majelis hakim tidak mempertimbangkan Petitum Penggugat dalam provisi dan dalam perkara. Karena sudah seharusnya Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.



M a k a : berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, Penggugat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar hukum yang jelas dan menunjukkan Penggugat beriktikad tidak baik. Oleh karena itu Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak Gugatan Penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak provisi Penggugat yang memohon kepada majelis hakim untuk : "Menyatakan bahwa kepemilikan objek perkara berada dalam status *quo* sehingga Para Tergugat tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum apapun hingga ada putusan yang berkekuatan hukum tetap."
2. Bahwa tuntutan provisional tersebut di atas harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, karena jelas berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana yang diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan 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 tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dilaksanakan.
3. Bahwa dikarenakan atas permohonan provisi tidak disertai dengan uang jaminan yang nilainya sama, maka sudah seharusnya permohonan provisi yang dimintakan Penggugat *ditolak atau dikesampingkan* oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA :

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

### A. DALIL-DALIL PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat keberatan atas lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II atas :

- Satu bidang tanah berikut bangunan sesuai SHM No. 1376 luas tanah 610 m2 tercatat atas nama Polo yang terletak di Jl. Gegerkalong Hilir, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung yang setempat dikenal dengan Jl. Setrasari Raya No. 25.

untuk selanjutnya disebut sebagai objek perkara.

2. Bahwa Penggugat menyatakan pada poin 3 halaman 2 gugatannya bahwa kondisi usaha Penggugat mengalami kemacetan sehingga kesulitan melunasi kredit kepada Tergugat I sehingga Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat akan melelang objek perkara melalui perantara Tergugat II pada tanggal 02 Agustus 2018;

3. Penggugat pada poin 6 halaman 3 gugatannya menyatakan penentuan nilai limitnya sangat merugikan Penggugat yaitu hanya Rp 4.200.000.000 (empat miliar dua ratus juta rupiah) sehingga merasa sangat keberatan dengan nilai limit yang diajukan oleh Tergugat I karena di bawah NJOP dan di bawah harga pasar;

4. Bahwa Penggugat pada poin 7 halaman 3 menyatakan bahwa seharusnya penentuan nilai limit dilakukan berdasarkan penilaian dari penilai profesional sesuai dengan Pasal 44 PMK Nomor : 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

5. Bahwa Penggugat pada poin 10 halaman 3 menyatakan bahwa Penggugat tidak diberi tahu maupun dilibatkan dalam penetapan nilai limit oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga melanggar asas keterbukaan dan asas akuntabilitas lelang;

6. Bahwa Penggugat pada poin 11 halaman 3 pelaksanaan lelang oleh Tergugat I dan Tergugat II terkesan sangat dipaksakan dan tergesa-gesa sehingga mengindikasikan adanya persekongkolan tidak baik

Halaman 18 dari 40, Putusan Nomor 492/PDT/2020/PTBDG





antara Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam pelaksanaan lelang;

7. Bahwa Penggugat pada poin 13 halaman 4 menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II yang telah melakukan lelang tanpa adanya ketelitian dan kehati-hatian dalam memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang sehingga peserta lelang hanya satu dan terjual jauh di bawah harga pasar sehingga telah melanggar hukum yang berlaku dan sarat itikad buruk;
8. Bahwa Penggugat pada poin 14 halaman 4 menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II melanggar hak Penggugat selaku pemilik objek perkara sehingga secara tidak langsung telah melanggar hukum sehingga menurut hukum dapat dibatalkan karena nilai limit terlalu rendah serta tidak realistis;
9. Bahwa pada poin 17 halaman 5, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang sehingga wajar majelis hakim untuk membatalkan lelang tersebut;
10. Bahwa dalil/alasan gugatan Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

**B. PENENTUAN NILAI LIMIT YANG TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN YANG BERLAKU**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat baik dalam posita poin 9 halaman 3 maupun petitumnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat mengalami kerugian senilai Rp 1.066.450.000,- (satu miliar enam puluh enam juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) akibat penentuan nilai limit oleh Tergugat I yang di bawah harga pasar;
2. Bahwa selanjutnya Tergugat II menolak dengan tegas dalil dan alasan Penggugat pada poin 6 halaman 3 yang intinya adalah penentuan nilai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

limit sangat merugikan Penggugat, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa harga jual atas objek sengketa didasarkan dari harga limit di mana terhadap penetapan harga limit jelas merupakan kewenangan yang dimiliki dari Penjual/Pemilik Barang (dalam hal ini Tergugat I) sebagai pemegang hak tanggungan. Hal ini diatur dalam **Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda di atasnya** yang pada pokoknya menyatakan bahwa *"segala kewenangan terkait barang jaminan menjadi hak sepenuhnya dari pemegang hak tanggungan"* dalam hal ini Tergugat I.
- b. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (28) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan tegas dinyatakan, *"Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual"*, dan Pasal 17 ayat (1) huruf (e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa, *"Penjual bertanggung jawab terhadap penetapan nilai limit"*, sehingga mengenai penetapan nilai limit adalah bukan ditetapkan dan bukan merupakan tanggung jawab dari Tergugat II.
- c. Bahwa berdasarkan pada ketentuan di atas, yang berwenang menetapkan harga limit objek sengketa *a quo* adalah Tergugat I sebagaimana dokumen Laporan Penilaian Properti dari Penilai pada Kantor Jasa Penilai Publik Sugianto Prasodjo dan Rekan berdasarkan Laporan Penilaian Nomor 051/P-BRI-BDG/KJPPSPR-APP/X/2017 tanggal 19 Oktober 2017 atas nama Polo yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II.
- d. Bahwa selain itu, penetapan harga penjualan lelang didasarkan oleh harga limit yang ditetapkan oleh Penjual *in casu* Tergugat I diperoleh dari penilaian dari harga taksasi yaitu harga pasar setelah dikurangi oleh resiko-resiko yang timbul atau yang mungkin timbul akibat pelelangan, misalnya adanya perlawanan seperti halnya pelelangan *a quo*. Atas objek sengketa, telah dilakukan penilaian/*appraisal*.

Halaman 20 dari 40, Putusan Nomor 492/PDT/2020/PTBDG

#### 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)



- e. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, nilai limit lelang adalah harga minimal dalam proses lelang, dan dengan sistem penawaran naik-naik maka diharapkan jaminan akan laku dengan nilai yang maksimal (harga lelang), sehingga harga tertinggilah yang memenangkan lelang, dan terhadap hasil penjualan lelang objek sengketa *a quo* telah diserahkan oleh Tergugat II kepada Penjual *in casu* Tergugat I.
- f. Bahwa selain itu, terhadap nilai limit tersebut juga telah ditegaskan sebagaimana dalam Surat Pernyataan dari Tergugat II Nomor B.3852/KC-VI/ADK/06/2018 tanggal 08 Juni 2018 yaitu sebesar Rp 4.200.000.000,- (empat milyar dua ratus juta rupiah).
- g. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dalil/alasan Penggugat tidak tepat dan tidak berdasar hukum sama sekali, sehingga sudah sepatutnya dalil/alasan Penggugat harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
3. Bahwa penilaian telah dilaksanakan oleh jasa penilai profesional sesuai dengan Pasal 44 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mensyaratkan nilai limit harus ditetapkan oleh penilai sebagai pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya, dalam hal ini Kantor Jasa Penilai Publik Sugianto Prasodjo dan Rekan sehingga dalil Penggugat pada poin 7 halaman 3 terbukti mengada-ada.
4. Bahwa Tergugat II sebagai pelaksana lelang eksekusi hak tanggungan sama sekali tidak memiliki kewajiban secara khusus untuk memberi tahu Penggugat sebagai pemilik objek perkara mengenai besaran nilai limit karena informasi mengenai nilai limit telah diumumkan oleh Tergugat I sebagai penjual pada pengumuman pertama lelang melalui selebaran tanggal 04 Juli 2018 dan harian Galamedia tanggal 19 Juli 2018 sebagai pengumuman kedua sehingga telah memenuhi asas publisitas pelaksanaan lelang.
5. Bahwa dengan demikian, terbukti bahwa seluruh dalil Penggugat mengenai nilai limit tersebut adalah tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena jelas



tidak ada satupun perbuatan dari Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.

## C. PROSEDUR PELAKSANAAN LELANG SUDAH SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam gugatannya pada poin poin 11 halaman 3 pelaksanaan lelang oleh Tergugat I dan Tergugat II terkesan sangat dipaksakan dan tergesa-gesa sehingga mengindikasikan adanya persekongkolan tidak baik antara Para Tergugat.
2. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak gugatan Penggugat poin 13 halaman 4 yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II yang telah melakukan lelang tanpa adanya ketelitian dan kehati-hatian dalam memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang sehingga peserta lelang hanya satu dan terjual jauh di bawah harga pasar sehingga telah melanggar hukum dan sarat itikad buruk.
3. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat keliru karena nyata-nyata pelaksanaan lelang eksekusi Pengadilan Negeri Bandung yang dilakukan oleh Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum.
4. Bahwa benar Tergugat II telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek perkara berdasarkan surat permohonan dari Tergugat I Nomor: B.3851/KC-VI/ADK/06/2018 tanggal 08 Juni 2018 perihal : Permohonan Parate Eksekusi Hak Tanggungan (Lelang).
5. Bahwa Bahwa dokumen persyaratan permohonan lelang tersebut mengacu pada Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi: Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terdiri dari:
  - a) Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit;
  - b) Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;



- c) Fotocopy sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
  - d) Salinan/fotocopy Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
  - e) Salinan/fotocopy bukti bahwa debitor wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditur;
  - f) Surat pernyataan dari Kreditor selaku pemohon Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana;
  - g) Salinan/fotokopi laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian dalam hal nilai limit paling sedikit Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
5. Bahwa atas persyaratan tersebut, Tergugat I telah melengkapi sebagai berikut :
- a) Fotokopi perjanjian kredit Nomor : 05 tanggal 24 Februari 2014 antara Penggugat dengan Tergugat I;
  - b) Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 3120/2014 tanggal 19 Maret 2014 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 06/2014 tanggal 20 Februari 2014;
  - c) Fotokopi SHM Nomor : 1376/Kelurahan Sukarasa atas nama Polo;
  - d) Rincian Hutang Nomor : B.3853/KC-VI/ADK/06/2018 tanggal 08 Juni 2018;
  - e) Surat Peringatan I Nomor: B.423-KRK/COL-IV/BDG/09/2014 tanggal 24 September 2014  
Surat Peringatan II Nomor: B.465-KRK/COL-IV/BDG/10/2014 tanggal 06 Oktober 2014  
Surat Peringatan III Nomor: B.536-KRK/COL-IV/BDG/10/2014 tanggal 23 Oktober 2014
  - f) Fotokopi surat pernyataan dari Tergugat I Nomor: B.3854-KC/VI/ADK/06/2018 dari Tergugat I yang menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab penuh dan membebaskan KPKNL Bandung dari segala tuntutan ganti rugi dan/atau *dwangsom* terkait pelaksanaan lelang ini.
  - g) Fotokopi laporan penilaian dari Penilai pada Kantor Jasa Penilai Publik Sugianto Prasodjo dan Rekan berdasarkan Laporan Penilaian





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

Nomor: 051/P-BRI-BDG/KJPPSPR-APP/X/2017 tanggal 19 Oktober 2017 atas nama Polo.

6. Bahwa berdasarkan Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas oleh Tergugat II No. HPKB-871/WKN.08/KNL.01.05/2018 tanggal 02 Juli 2018, sesuai dengan syarat-syarat yang diatur oleh ketentuan lelang, berkas permohonan lelang dimaksud telah dilampiri dengan dokumen-dokumen yang disyaratkan, sehingga secara administratif sudah lengkap dan telah memenuhi persyaratan formal untuk proses lelang.
7. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas diatur bahwa, *"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"*. Dalam hal ini, Tergugat II telah melaksanakan tugasnya sebagai perantara lelang antara penjual *in casu* Tergugat I dengan pembeli *in casu* Tergugat III.
8. Bahwa perlu Penggugat ketahui, jumlah peserta dalam pelaksanaan lelang ini hanyalah satu orang. Hal tersebut diperbolehkan menurut PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang karena pengumuman lelang telah dilakukan oleh Tergugat I baik melalui selebaran dan koran sehingga memenuhi asas publisitas. Lelang dilaksanakan secara elektronik (*e-auction*) dan peserta lelang telah mengajukan penawaran tertinggi sehingga Pelelang menunjuk peserta tersebut menjadi pemenang lelang *in casu* Tergugat III.
9. Bahwa dengan demikian, objek lelang telah laku terjual sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dengan demikian Risalah Lelang Nomor: 1131/30/2018 tanggal 02 Agustus 2018, yang menunjuk Sdr. Wawan Liminah/Tergugat III sebagai pemenang lelang adalah telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan.
10. Bahwa dengan ditunjuknya Tergugat III sebagai pembeli yang beritikad baik, maka sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SE MA) Nomor 7 Tahun 2012 dalam Butir ke-IX disebutkan *"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian"*

Halaman 24 dari 40, Putusan Nomor 492/PDT/2020/PTBDG



*diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."*

11. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum, tidak melanggar hukum, serta tidak memiliki itikad buruk sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat, dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 1131/30/2018 tanggal 02 Agustus 2018 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan.
12. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat II telah mengeluarkan Risalah Lelang No. 1131/30/2018 tanggal 02 Agustus 2018 serta telah mengeluarkan Grosse Risalah Lelang yang otentik atas permintaan pembeli/pemenang lelang yang ditunjuk, yang berkepalaa "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", sebagai akta otentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna (vide Pasal 1870 KUH Perdata yang menentukan bahwa "Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya").

**D. PELAKSANAAN LELANG YANG TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN YANG BERLAKU TIDAK DAPAT DIBATALKAN**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat pada poin 17 halaman 5 menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang.
2. Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ngada dan keliru karena nyata-nyata proses dan tata cara pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan Tergugat II adalah sah secara hukum dan Risalah Lelang No. 1131/30/2018 tanggal 02 Agustus 2018 tidak dapat dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk

Halaman 25 dari 40, Putusan Nomor 492/PDT/2020/PTBDG



Pelaksanaan Lelang bahwa "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*". Hal ini juga ditegaskan dalam Buku II Mahkamah Agung Halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa "*Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II 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, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya

Dalam Pokok Perkara:

*Primair:*

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan pelepasan yang dilakukan Tergugat II adalah perbuatan yang berdasar hukum;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 1131/30/2018 tanggal 02 Agustus 2018 telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

*Sekunder:*

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

**Menimbang**, bahwa Tergugat III mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT III.



2. Bahwa pada posita point 11 halaman 4 dalam gugatan yang diajukan PENGUGAT, PENGUGAT mendalilkan:

*“Bahwa pelaksanaan lelang oleh Tergugat I dan Tergugat II terkesan sangat dipaksakan dan tergesa-gesa, padahal perjanjian kredit antara Pengugat dan Tergugat I belum jatuh tempo dan masih tersisa banyak waktu dan kesempatan guna mencari bentuk penyelesaian kredit yang lainnya, seperti memberikan kesempatan kepada Pengugat untuk menjual sendiri objek jaminan agar di dapat harga yang patut dan menguntungkan semua pihak sebagaimana tersebut di dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT yang menyebutkan “atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”. Apalagi peserta lelang hanya diikuti oleh satu orang saja yakni Tergugat III. Oleh karena itu, harusnya Tergugat I dan Tergugat II dapat menunda pelaksanaan lelang tersebut, dan menjadwalkan ulang pelaksanaan lelang pada waktu berikutnya guna mendapatkan peserta lelang yang lebih dari 1 (satu) orang, sehingga diharapkan mendapat harga penjualan yang tinggi dan tidak merugikan pihak pemilik objek jaminan (Pengugat), dalam hal ini terindikasi adanya persekongkolan tidak baik antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam pelaksanaan lelang;”*

- Bahwa dalil yang disampaikan PENGUGAT pada point 11 tersebut di atas adalah tidak benar. Pada faktanya TERGUGAT III baru mengetahui TERGUGAT I dan TERGUGAT II sedang melaksanakan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gegerkalong Hilir, Kel. Sukarasa, Kec. Sukasari, Kota Bandung ketika TERGUGAT III membaca “PENGUMUMAN KEDUA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN” yang diterbitkan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II di harian kabar Galamedia tertanggal 19 Juli 2018.
- Bahwa merujuk pada pasal 1 angka 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan “Lelang Ulang adalah pelaksanaan lelang yang dilakukan untuk mengulang lelang yang tidak ada peminat, lelang yang ditahan atau lelang yang Pembelinya wanprestasi”.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan pasal 1 tersebut di atas, pelaksanaan lelang ulang dapat terjadi apabila tidak ada peminat dan atau pembelinya wanprestasi, bukan karena lelang hanya dihadiri oleh 1 (satu) peserta lelang atau pembeli sebagaimana didalilkan oleh PENGUGAT. Selain itu dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak pernah diatur bahwa lelang yang dihadiri oleh 1 (satu) peserta lelang / pembeli maka lelang tersebut harus diulang demi mendapat harga lelang yang tinggi sebagaimana didalilkan oleh PENGUGAT.

- Bahwa pada faktanya pengumuman lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II di harian kabar Galamedia tertanggal 19 Juli 2018 sudah menyebutkan dengan jelas nilai limit adalah sebesar Rp. 4.200.000.000,- (empat milyar dua ratus juta Rupiah) serta uang jaminan sebesar Rp. 840.000.000,- (delapan ratus empat puluh juta Rupiah), sehingga pengumuman lelang tersebut sudah selaras dengan Pasal 46 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan "*Nilai Limit tidak bersifat rahasia*". Selain itu Pengumuman Lelang tersebut diterbitkan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II pada harian kabar Galamedia yang pada hakikatnya dapat dibaca secara bebas oleh masyarakat umum sehingga masyarakat umum yang membaca pengumuman lelang tersebut selain TERGUGAT III dapat mendaftarkan diri serta mengikuti proses lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gegerkalong Hilir, Kel. Sukarasa, Kec. Sukasari, Kota Bandung sama halnya dengan TERGUGAT III. Akan tetapi pada faktanya setelah pengumuman lelang tersebut diumumkan di harian kabar Galamedia tertanggal 19 Juli 2018 oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, ternyata yang mendaftarkan diri untuk menjadi peserta lelang hanya TERGUGAT III seorang diri.

Bahwa berdasarkan keterangan-keterangan di atas maka dalil PENGUGAT yang pada intinya menyebutkan adanya persekongkolan tidak baik antara TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dalam pelaksanaan lelang merupakan DALIL YANG SANGAT MENGADA-NGADA DAN TIDAK BERLANDASKAN HUKUM dan oleh sebab itu sebaiknya dalil tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

Halaman 28 dari 40, Putusan Nomor 492/PDT/2020/PTBDG

#### 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)





3. Bahwa pada posita point 15 halaman 4 dalam gugatan yang diajukan PENGUGAT, PENGUGAT mendalilkan:

“Bahwa perbuatan Tergugat III yang tetap membeli objek jaminan melalui lelang dengan nilai di bawah NJOP telah dapat membuktikan Tergugat III sebagai pembeli yang beritikad tidak baik dan telah melakukan perbuatan melawan hukum.”

Bahwa dalil yang disampaikan PENGUGAT pada point 15 tersebut di atas adalah sangat mengada-ngada serta tidak berlandaskan hukum. Merujuk pada Pasal 44 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan “Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan: (a). penilaian oleh Penilai; atau (b). penaksiran oleh Penaksir”. Berdasarkan pasal 44 tersebut maka nilai limit yang ditentukan oleh Penjual yaitu TERGUGAT I ternyata di bawah nilai NJOP, hal tersebut merupakan kewenangan dari TERGUGAT I. Selain itu TERGUGAT III yakin nilai limit tersebut tidak serta merta ditentukan secara sembarangan oleh TERGUGAT I, melainkan nilai limit tersebut didapatkan TERGUGAT I dari Penilai Independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya (Pasal 44 ayat 2).

Bahwa pada faktanya PENGUGAT mengetahui hal-hal yang telah TERGUGAT III jelaskan di atas, sebab PENGUGAT telah menyebutkannya pada posita point 7 halaman 3 dalam gugatannya.

4. Bahwa pada posita point 15 dalam gugatan yang diajukan PENGUGAT disebutkan bahwa pembelian objek lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT III merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan PENGUGAT.

Bahwa posita point 15 dalam gugatan yang diajukan PENGUGAT tersebut tidak memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPdata dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya. Adapun tanggapan TERGUGAT III terhadap dalil PENGUGAT yang berlandaskan pada unsur-unsur Pasal 1365 KUHPdata adalah sebagai berikut:

- Unsur perihal “melanggar undang-undang” tidak terpenuhi:  
Bahwa PENGUGAT dalam dalilnya tidak menyebutkan secara jelas peraturan perundang-undangan apa yang dilanggar oleh TERGUGAT III.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembelian objek lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT III dengan TERGUGAT I melalui TERGUGAT II sudah sesuai dengan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan sahnya pembelian objek lelang tersebut maka nama pemegang hak atas SHM No. 1376 Kelurahan Sukarasa yang dahulu bernama PENGGUGAT diganti oleh TERGUGAT IV menjadi atas nama TERGUGAT III. Oleh sebab itu pembelian objek lelang lalu dilakukannya pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan yang terletak di Gegerkalong Hilir, Kel. Sukarasa, Kec. Sukasari, Kota Bandung ke atas nama TERGUGAT III tidak melanggar undang-undang yang berlaku, maka “unsur melanggar undang-undang” yang didalilkan oleh PENGGUGAT tidak terpenuhi.

- Unsur perihal “unsur kesalahan” tidak terpenuhi:

Unsur kesalahan dipakai untuk menyatakan bahwa seseorang telah melakukan kesalahan dan dinyatakan harus bertanggung jawab untuk akibat yang merugikan yang terjadi karena perbuatannya yang salah.

PENGGUGAT dalam gugatannya tidak menjelaskan secara jelas kesalahan apa yang dilakukan oleh TERGUGAT III. Pembelian objek lelang yang dilakukan TERGUGAT III dari TERGUGAT I melalui TERGUGAT II sudah sah serta sesuai dengan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Oleh karena itu “unsur kesalahan” yang ditujukan pada diri TERGUGAT III tidak terpenuhi.

- Unsur perihal “Kerugian” tidak terpenuhi:

Bahwa TERGUGAT III tidak pernah melakukan suatu perbuatan yang mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian material maupun imaterial. TERGUGAT III telah melaksanakan kewajibannya kepada TERGUGAT I setelah TERGUGAT III memenangkan lelang yang diadakan oleh TERGUGAT II.

- Unsur perihal “Hubungan Sebab-Akibat” tidak terpenuhi:

Bahwa hubungan sebab-akibat merupakan hubungan faktual (*causation in fact*) yang menyebabkan timbulnya kerugian secara faktual atau dalam hukum disebut sebagai “*sine qua non*”. Unsur sebab akibat dalam

Halaman 30 dari 40, Putusan Nomor 492/PDT/2020/PTBDG

### 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

gugatan PENGGUGAT tidak terpenuhi, karena pada faktanya TERGUGAT III melakukan pembelian objek lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa sebagaimana pendapat ahli hukum Munir Fuady dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer, 2003)" halaman 167 yang menyatakan bahwa:

*"Seperti telah pernah dijelaskan bahwa agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara, maka unsur-unsur dari Pasal 1365 tersebut haruslah terpenuhi seluruhnya. Jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh pihak penggugat, maka oleh hukum dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum tersebut."*

Bahwa dengan tidak terpenuhinya unsur Pasal 1365 KUHPerdara dalam gugatan PENGGUGAT, maka perbuatan TERGUGAT III yang membeli objek lelang dari TERGUGAT I melalui TERGUGAT II tidak dapat dikatakan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut;

## DALAM PROVISI:

Menolak provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada PENGGUGAT.

## SUBSIDER:

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

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Klas I Khusus Bandung telah menjatuhkan putusan, Nomor 107/Pdt.G./2019/PN Bdg. tanggal 28 Nopember 2019, yang amarnya sebagai berikut :

## **MENGADILI :**

## DALAM PROVISI:

Halaman 31 dari 40, Putusan Nomor 492/PDT/2020/PTBDG

### 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

- Menolak Provisi yang diajukan Penggugat;

## DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi yang diajukan Tergugat I

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 2.326.000,- ( dua juta tiga ratus dua puluh enam ribu rupiah).

Menimbang bahwa putusan Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Bandung yang dimohonkan banding diputuskan pada tanggal 28 Nopember 2019 dengan dihadiri oleh kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I , tanpa dihadiri Tergugat II maupun kuasanya, Tergugat III maupun kuasanya, Tergugat IV maupun kuasanya oleh karenanya putusan tersebut diberitahukan terhadap Tegugat II pada tanggal 23 Desember 2019, Terguggat III pada tanggal 23 Desember 2019 dan Terguggat IV pada tanggal 23 Desember 2019 , terhadap putusan tersebut Pembanding semula Penggugat/kuasanya mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor 119/PDT.B/2019/PN. BDG. , tanggal 5 Desember 2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Bandung , permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 9 Januari 2020 , Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 18 Desember 2019 , Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 3 Januari 2020 , Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 18 Desember 2019 . Permohonan tersebut tanpa disertai dengan memori banding ;

Bahwa kepada para pihak telah diberitahukan dan diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) masing-masing kepada kuasa Pembanding semula Penggugat dengan Relaas Pemberitahuan tanggal 28 Juli 2020 dan kepada Terbanding I semula Terguggat I pada tanggal 10 Juni 2020 , Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 9 Juni 2020, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 9 Juni 2020, Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 9 Juni 2020 dengan Relaas Pemberitahuan , selama 14 (empat belas) hari setelah menerima pemberitahuan ini;

Halaman 32 dari 40, Putusan Nomor 492/PDT/2020/PTBDG

### 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)



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara, serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu, permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah dan memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara, Berita Acara Sidang dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 107/Pdt.G/2019/PN.Bdg, tanggal 28 Nopember 2019, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung tersebut diatas, yang dalam putusannya menyatakan menolak Provisi yang diajukan Pembanding semula Penggugat, dan menolak Eksepsi yang diajukan Terbanding I semula Tergugat I, serta dalam Pokok Perkara menyatakan menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya, adalah sudah tepat dan benar serta berdasarkan hukum, oleh karena itu dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam memutus perkara aquo, dengan tambahan pertimbangan, Dalam Pokok Perkara, seperti dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Gugatan Pembanding/Penggugat serta jawaban Para Terbanding /Para Tergugat, tersimpul bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara aquo adalah mengenai proses penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan tanggal 2 Agustus 2018, Risalah lelang Nomor : 1131/30/2018 tanggal 2 Agustus 2018, yang dilaksanakan oleh Terbanding II/Tergugat II atas permintaan dari Terbanding I/Tergugat I, dengan harga limit Rp.4.200.000.000,- (empat milyar dua ratus juta rupiah), atas tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1376/Kelurahan Sukarasa, tercatat atas nama Polo, yang dimenangkan oleh Terbanding III/Tergugat III sebagai Pemenang Lelang tersebut;

Menimbang, bahwa menurut Pembanding/Penggugat, harga limit sebesar Rp.4.200.000.000,- (empat milyar dua ratus juta rupiah) yang ditetapkan sendiri oleh Terbanding I/Tergugat I, adalah harga yang tidak patut dan tidak wajar, karena jauh dibawah harga pasar, maupun Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), yang pada tahun 2018, sesuai Surat Pemberitahuan Pajak





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan ( SPPT-PBB) atas obyek lelang tersebut , ditentukan sebesar Rp.5.266.450.000,- (lima milyar dua ratus enam puluh enam juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) , sehingga penentuan harga limit yang merugikan Pembanding/Penggugat tersebut adalah tidak sah batal demi hukum , dan perbuatan Terbanding I/Tergugat I yang telah menentukan harga limit, Terbanding II/Tergugat II yang telah melaksanakan lelang serta Terbanding III/Tergugat III yang telah membeli obyek lelang, adalah perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa menurut Para Tebanding /Para Tergugat , proses pelelangan eksekusi Hak Tanggungan tanggal 2 Agustus 2018, yang dilaksanakan oleh Terbanding II/Tergugat II atas permintaan dari Terbanding I/Tergugat I , dengan harga limit Rp.4.200.000.000,- ( empat milyar dua ratus juta rupiah) yang dimenangkan oleh Terbanding III/Tergugat III tersebut, telah sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Terbanding/Para Tergugat dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Pembanding /Penggugat disangkal oleh para Terbanding/Para Tergugat , maka sesuai ketentuan, pihak Pembanding /Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, dan selanjutnya Para Terbanding /Para Tergugat diberi hak untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Pembanding /Penggugat telah mengajukan 4 (empat) surat bukti, yaitu : Perjanjian Kredit Nomor 5, tanggal 20 Februari 2014 ( P-1 ) , Sertifikat Hak Milik ( SHM ) Nomor : 1376/Kelurahan Sukarasa atas nama PT Bank Rakyat Indonesia selaku Penerima Hak Tanggungan ( P-2 ), SPPT – Pajak Bumi dan Bangunannya Tahun 2018, No. SPPT 32.73.250.002.003-0058.0 atas nama Liu Shuan Chuan ( P-3 ), dan Surat Pemberitahuan Penetapan Hari dan tanggal Lelang , Nomor B 4136/ KC-VI/ADK/07/2018, tanggal 9 Juli 2018 dari Terbanding I/Tergugat I kepada Pembanding /Penggugat ( P-4), dan dalam perkara aquo, Pembanding/Penggugat tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti P-1, P-2 dan P-4 membuktikan bahwa Pembanding/Penggugat terikat perjanjian kredit dengan Terbanding I/Tergugat I , yang mana Pembanding/Penggugat selaku penerima kredit ,

Halaman 34 dari 40, Putusan Nomor 492/PDT/2020/PTBDG

#### 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

dengan nilai kredit sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), dan atas kredit tersebut , Pembanding/Penggugat menyerahkan agunan berupa sebidang Tanah Hak Milik nomor 1376/Kelurahan Sukarasa yang akan dipasang Hak Tanggungan untuk kepentingan Terbanding I/Tergugat I, dan kemudian pada tanggal 9 Juli 2018, Pembanding/Penggugat menerima Surat dari Terbanding I/Tergugat I perihal Pemberitahuan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang , yang berisi pemberitahuan bahwa terhadap tanah dan bangunan SHM No.1376/Kelurahan Sukarasa , yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersebut, akan dilaksanakan lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 2 Agustus 2018, dengan harga limit Rp.4.200.000.000,- ( empat milyar dua ratus juta rupiah ) ;

Menimbang, bahwa dari Surat Gugatan dan Jawaban dari Para Terbanding/Para Tergugat , terbukti bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek Hak Tanggungan tersebut, telah dilaksanakan pada tanggal 2 Agustus 2018 dengan limit harga sebagaimana tersebut dalam surat bukti P-4 yaitu sebesar Rp.4.200.000.000,- (empat milyar dua ratus juta rupiah) , dan sesuai dengan Risalah lelang Nomor : 1131/30/2018 pemenang lelangnya adalah Terbanding III/Tergugat III ;

Menimbang, bahwa selanjutnya , yang perlu dibuktikan , apakah harga limit yang ditentukan oleh Terbanding I/Tergugat I terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut , yaitu sebesar Rp.4.200.000.000,- (empat milyar dua ratus juta rupiah) tersebut tidak patut dan tidak wajar, mengingat berdasarkan surat bukti P-3 , NJOP ( Nilai Jual Obyek Pajak tahun 2018 atas tanah dan bangunan SHM Nomor 1376/Kelurahan Sukarasa tersebut adalah Rp.5.266.450.000,- ( lima milyar dua ratus enam puluh enam juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap hal diatas, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung adalah seperti dibawah ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya tentang harga limit yang tidak patut dan tidak wajar tersebut, Pembanding/Penggugat hanya mengajukan 1 (satu) surat bukti , yaitu NJOP tahun 2018 atas tanah dan bangunan SHM Nomor 1376/Kelurahan Sukarasa tersebut, tanpa didukung oleh keterangan saksi ataupun alat bukti yang lain ;

Halaman 35 dari 40, Putusan Nomor 492/PDT/2020/PTBDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa surat bukti P-3 tersebut menerangkan bahwa untuk kepentingan perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan, Pemerintah Kota Bandung telah menentukan NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) untuk tanah dan bangunan atas obyek Tanah Hak Tanggungan dalam perkara aquo sebesar Rp.5.266.450.000,- (lima milyar dua ratus enam puluh enam empat ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam proses pelelangan dalam perkara aquo, nilai limit atau harga limit obyek tanah dan bangunan yang akan dilelang tersebut menjadi tanggung jawab dan ditetapkan oleh penjual, yang dalam hal ini adalah Terbanding I/Tergugat I, dan penetapan nilai limit tersebut berdasarkan pada penilaian oleh Penilai yang telah terakreditasi, sebagaimana dimaksud oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang;

Menimbang, bahwa untuk menentukan nilai atau harga limit, yaitu harga minimal barang yang akan dilelang, tidak terdapat ketentuan yang menyatakan bahwa NJOP dijadikan satu-satunya atau surat yang menentukan dalam menentukan harga limit, karena komponen atau unsur-unsur lain juga dapat dijadikan acuan, seperti nilai atau harga pasar, prospek tanah, faktor resiko dan lain sebagainya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, berkesimpulan bahwa surat bukti P-3, yaitu mengenai NJOP tahun 2018 tersebut, hanyalah merupakan bukti awal, yang harus dikuatkan dengan alat-alat bukti yang lain, untuk membuktikan bahwa harga limit didalam pelelangan Hak Tanggungan tersebut adalah tidak patut dan tidak wajar;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada alat-alat bukti lain yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat untuk memperkuat dalilnya ataupun mendukung surat bukti P-3 tersebut, maka dalil Pembanding/Penggugat yang menyatakan bahwa harga limit pelelangan tanah dan bangunan yang menjadi Hak Tanggungan tersebut tidak patut dan tidak wajar adalah tidak terbukti, karena tidak berdasarkan bukti yang cukup;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil tentang nilai/harga limit penjualan lelang Hak Tanggungan tidak terbukti, dan dalil Pembanding /Penggugat tersebut merupakan inti atau dasar dari gugatan Pembanding/Penggugat,

Halaman 36 dari 40, Putusan Nomor 492/PDT/2020/PTBDG

#### 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

maka dalil Pembanding /Penggugat sebagaimana tertera dalam petitum surat gugatan Pembanding/Penggugat pada angka 5, yang menyatakan nilai limit obyek Hak Tanggungan yang ditetapkan Terbanding I /Tergugat I sebesar Rp.4.200.000.000,- (empat milyar dua ratus juta rupiah) adalah cacat hukum atau tidak sah serta batal demi hukum, adalah tidak terbukti dan dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 5 dari gugatan Pembanding/Penggugat, yang merupakan permasalahan pokok gugatan perkara aquo dinyatakan ditolak, sedangkan petitum-petitum lainnya, dari gugatan tersebut berkaitan erat dengan petitum angka 5, maka seluruh petitum-petitum lainnya tersebut ( petitum 1 sampai dengan 4, dan petitum 6 sampai dengan 15 ), harus dinyatakan ditolak pula, karena tidak beralasan hukum ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas, maka seluruh gugatan dari Pembanding/Penggugat dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam kaitan ini, perlu pula dipertimbangkan surat-surat bukti yang diajukan Para Terbanding/Para Tergugat dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Terbanding I/Tergugat I telah mengajukan 12 (dua belas) surat bukti, yaitu surat bukti T.I-1 sampai dengan T.I-12 dan berdasarkan surat-surat bukti tersebut, terungkap beberapa fakta, yaitu :

1. Bahwa Pembanding/Penggugat telah mendapat Fasilitas Kredit dari Terbanding I/Tergugat I, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 05, tanggal 20 Februari 2014, senilai Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 1376/Kelurahan Sukarasa, dan kemudian diikat dan menjadi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3120/2014, tanggal 19 Maret 2014 ;
2. Bahwa sejak tahun 2014 itu juga, kredit tersebut telah macet, dan Pembanding/Penggugat telah diperingati oleh Terbanding I/Tergugat I untuk menyelesaikan kewajiban-kewajibannya terhadap Terbanding I/Tergugat I, namun sampai tahap menjelang pelelangan obyek Hak Tanggungan tersebut, Pembanding / Penggugat tidak dapat menyelesaikannya ;

Halaman 37 dari 40, Putusan Nomor 492/PDT/2020/PTBDG

#### 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)



3. Bahwa dalam proses menentukan nilai limit lelang, terhadap obyek lelang tersebut, Terbanding I/Tergugat I telah menggunakan jasa penilai profesional, sesuai ketentuan Pasal 43 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 ;
4. Bahwa proses lelang tersebut, yang pelelangannya dilakukan oleh Terbanding II/Tergugat II, sampai terbitnya Risalah lelang Nomor 1131/30/2018, tanggal 2 Agustus 2018, dengan Terbanding III/Tergugat III sebagai pemenang lelang telah dilaksanakan sesuai peraturan perundangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo, Terbanding II/Tergugat II, telah mengajukan 14 (empat belas) surat bukti, yaitu : T.II-1 sampai dengan T.II-11, dan Terbanding III/Tergugat III telah mengajukan 7 (tujuh) surat bukti, yaitu : T.III-1 sampai dengan T.III-7 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti diatas, dikaitkan pula dengan surat-surat bukti dari Terbanding I/Tergugat I, terbukti bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terbanding II/Tergugat II, telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, dan Terbanding III/Tergugat III juga telah mengikuti proses lelang, hingga ditetapkan sebagai pemenang lelang, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka pihak Para Terbanding/Para Tergugat, telah dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya, yaitu bahwa proses pelelangan obyek Hak Tanggungan, hingga terbitnya Risalah Lelang Nomor 1131/30/2018 tanggal 2 Agustus 2018, dengan Terbanding III/Tergugat III sebagai pemenang lelang, telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa dengan rangkaian pertimbangan diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, berpendapat bahwa dalam perkara aquo, seluruh gugatan dari Pembanding/Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya, dan oleh karena itu, putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 107/Pdt.G/2019/PN Bdg, tanggal 28 Nopember 2019, haruslah dikuatkan, baik dalam Provisi, Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pembanding/Penggugat tetap dipihak yang kalah, oleh karena itu dihukum untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan ;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman , Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, *Herzien Inlandsch Reglement ( HIR )* , Staatsblad Nomor 44 Tahun 1941, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura , Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang , serta peraturan perundangan lainnya yang berkaitan ;

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

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 107/Pdt.G/2019/PN.Bdg, tanggal 28 Nopember 2019, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Selasa tanggal 29 September 2020, oleh kami, Hidayatul Manan,S.H.,M.H., Hakim Tinggi sebagai Hakim Ketua, Dehel K. Sandan,S.H.,M.H. dan Budi Santoso,S.H.,M.H., masing-masing hakim tinggi sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Uding Saefudin, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

T.T.D.

T.T.D.

Dehel K.Sandan,S.H.,M.H.

Hidayatul Manan,S.H.,M.H.

Halaman 39 dari 40, Putusan Nomor 492/PDT/2020/PTBDG



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

T.T.D.

Budi Santoso, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

T.T.D.

Uding Saefudin, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Meterai .....Rp. 6.000,00
2. Biaya Redaksi putusan .....Rp. 10.000,00
3. Biaya Proses lainnya ..... Rp. 134.000,00
- Jumlah ..... Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)