



PUTUSAN
Nomor : 49/Pdt.G/2016/PN.Idm.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kelas I.B Indramayu, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :-----

KARTO, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Blok Cayut Rt. 017
Rw, 005 Desa Sukaslamet, Kecamatan Kroya
Kabupaten Indramayu selanjutnya disebut sebagai
PENGUGAT; -----

Melawan :

PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO Tbk KANTOR CABANG
JATIBARANG, beralamat di Jalan Siliwangi No. 3
Jatibarang-Indramayu, Selanjutnya disebut Sebagai
TERGUGAT; -----

Pengadilan Negeri Tersebut: -----

Telah membaca keseluruhan berkas dalam perkara ini;-----

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dipersidangkan;-----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Indramayu dibawah Nomor Register No.49/Pdt.G/2017/PN.Idm tertanggal 8 Nopember 2016, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:-----

1. Bahwa Penggugat merupakan debitur dari Tergugat sejak tahun 2013 sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 18 tanggal 22 April 2013 dengan fasilitas kredit yang diterima Penggugat dari Tergugat adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);-----
2. Bahwa jangka waktu kredit yang diberikan Tergugat untuk dilunasi pembayaran kreditnya oleh Penggugat yaitu selama 60 bulan terhitung sejak tanggal 22 April 2013 sampai dengan tanggal 22 April 2018;
3. Bahwa adapun agunan yang diberikan Penggugat kepada Tergugat



berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 18 tanggal 22 April 2013, yaitu:-----

- a. Tanah darat dan Bangunan Rumah yang terletak di Desa Sukaslamet, Kec. Kroya Kab. Indramayu, luas tanah 403 m² sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No.692 atas nama KARTO TARKINAH; -----
- b. Tanah darat dan Bangunan Rumah yang terletak di Desa Sukaslamet, Kec. Kroya Kab. Indramayu, luas tanah 2.437 m² sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 671 atas nama TARKINAH;-----
- c. Sebidang tanah sawah, yang terletak di Desa Sukaslamet, Kec. Kroya Kab. Indramayu, luas tanah 17.595 m² sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 702 atas nama TARKINAH WULAN;-----

4. Bahwa sejak mulai berlakunya akta perjanjian kredit tersebut diatas sampai dengan tahun 2015 Penggugat selalu penuh dengan itikad baik melaksanakan kewajiban-kewajiban Penggugat kepada Tergugat secara tepat waktu dan tidak pernah melewati jatuh temponya yakni membayar angsuran hutang pokok maupun bunganya;-----

5. Bahwa memasuki tahun 2016 Penggugat mengalami kesulitan dalam menjalankan usahanya sehingga Penggugat agak tersendat dalam mebayar angsuran-angsuran hutang Penggugat tersebut kepada Tergugat;-----

6. Bahwa atas kesulitan ekonomi yang sedang dialami Penggugat tersebut pihak Tergugat tidak mau tahu dan tidak pernah memberikan Kesempatan atau jalan keluar kepada Penggugat supaya bisa melunasi hutang-hutangnya, dan pihak Tergugat malah menerbitkan surat peringatan kepada Penggugat supaya melunasi kewajiban-kewajibannya dan apabila Penggugat tidak mengindahkan surat peringatan tersebut Tergugat mengancam Penggugat akan menempuh penyelesaian melalui lelang maupun Parate Eksekusi;-----

7. Bahwa atas surat peringatan dari Tergugat tersebut pihak Penggugat sudah beberapa kali minta kelonggaran waktu kepada Tergugat untuk bisa membayar kewajiban-kewajibannya namun pihak Tergugat tidak pernah memberikan kesempatan kepada Penggugat dan Tergugat malah melakukan lelang atas agunan-agunan milik Penggugat dengan harga limit yang tidak masuk akal dan sangat jauh dibawah harga wajar;-----

8. Bahwa adapun rincian harga limit yang ditetapkan oleh Tergugat secara

Halaman 2 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49 /PDT.G/2016/PN.Idm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepihak dan sangat jauh dibawah harga wajar masing-masing sebagai berikut:-----

a. Untuk agunan berupa tanah darat dan bangunan rumah yang terletak di Desa Sukaslamet, Kec. Kroya Kab. Indramayu, luas tanah 403 m² sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No.692 atas nama KARTO TARKINAH, harga limitnya Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah);

b. Untuk agunan berupa tanah darat dan bangunan rumah yang terletak di Desa Sukaslamet, Kec. Kroya Kab. Indramayu, luas tanah 2.437 m² sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 671 atas nama TARKINAH, harga limitnya Rp. 391.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh satu juta rupiah);

c. Untuk agunan sebidang tanah sawah, yang terletak di Desa Sukaslamet, Kec. Kroya Kab. Indramayu, luas tanah 17.595 m² sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 702 atas nama TARKINAH WULAN, harga limitnya sebesar Rp. 440.000.000,0 (empat ratus empat puluh juta rupiah), padahal senyatanya mempunyai nilai secara umum sebesar Rp. 1.125.000.000,- (satu milyar seratus du puluh lima juta rupiah);-----

9. Bahwa menurut *Pasal 35 jo Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 pada pokoknya menetapkan bahwa penetapan nilai limit menjadi tanggungjawab penjual/pemilik barang dan penjual/pemilik barang dalam menetapkan nilai limit didasarkan pada penilaian atau penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir/tim penaksir. Adapun penaksiran/Tim Penaksir menurut Pasal 36 angka 3 Permenkeu tersebut berasal dari intasi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdarakan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk Kurator untuk benda seni dan benda antic/kuno;*-----

10. Bahwa berdasarkan penetapan nilai limit terhadap ketiga agunan Penggugat oleh Tergugat tersebut tidak dilakukan berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan dimana Tergugat tidak pernah melakukan penaksiran ke lokasi untuk menilai tanah dan bangunan milik Penggugat apalagi menanyakan kepda Kepala Desa setempat tentang harga tanah didesa tersebut sehingga Tergugat menetapkan nilai limit sangat jauh dibawah harga pasar;-----

Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49 /PDT.G/2016/PN.Idm.

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)



11. Bahwa oleh karena Tergugat tidak memenuhi kewajiban yang dibebankan Pasal 36 Ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 maka **ikan** dari Tergugat merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

12. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut yakni melelang benda-benda agunan milik Penggugat jauh dibawah harga pasar telah jelas menimbulkan kerugian atas diri Penggugat baik berupa kerugian Materiil dan kerugian Imateriil, yaitu:-----

A. Kerugian

Materiil :-----

Penggugat mengalami kerugian materiil berupa Tanah darat dan Bangunan Rumah yang terletak di Desa Sukaslamet, Kec. Kroya Kab. Indramayu, luas tanah 403 m² sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No.692 atas nama KARTO TARKINAH, Tanah darat dan Bangunan Rumah yang terletak di Desa Sukaslamet, Kec. Kroya Kab. Indramayu, luas tanah 2.437 m² sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 671 atas nama TARKINAH, dan Sebidang tanah sawah, yang terletak di Desa Sukaslamet, Kec. Kroya Kab. Indramayu , luas tanah 17.595 m² sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 702 atas nama TARKINAH WULAN, dimana nilai sesungguhnya atas ketiganya adalah sebesar Rp. 2.225.000.000,- (dua milyar dua ratus dua puluh lima juta rupiah);

B. Kerugian Imateriil:-----

Penggugat mengalami kerugian immateriil yaitu kehilangan kendali atas ketiga benda agunan tersebut yang jika dinilai uang adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas dalam Gugatan maka mohon kiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;-----
3. Menyatakan bahwa proses lelang yang dilakukan Tergugat adalah Cacat Hukum karena telah melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/ PMK. 06/ 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;-----



4. Menyatakan Pembatalan terhadap Lelang atas benda jaminan Milik Penggugat
yaitu;-----

- a. Tanah darat dan Bangunan Rumah yang terletak di Desa Sukaslamet, Kec. Kroya Kab. Indramayu, luas tanah 403 m² sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No.692 atas nama KARTO TARKINAH;-----
- b. Tanah darat dan Bangunan Ruriah yang terletak di Desa Sukaslamet, Kec. Kroya Kab. Indramayu , luas tanah 2.437 m² sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 671 atas nama TARKINAH; -----
- c. Sebidang tanah sawah, yang terletak di Desa Sukaflamet, Kec. Kroya Kab. Indramayu , luas tanah 17.595 m² sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 702 atas nama TARKINAH WULAN;-----

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kerugian materil terhadap Penggugat sebesar Rp. 2.225.000.000,- (dua milyar dua ratus dua puluh lima juta rupiah);-----

6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kerugian immateril terhadap Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);-----

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berperdapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya **fee aequo et bono**);-----

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan tersebut, untuk Penggugat hadir **sendiri** sedangkan Tergugat tidak datang maupun tidak menyuruh wakilnya hadir dipersidangan tanpa alasan yang sah meskipun telah dipanggil secara sah berdasarkan Risalah Panggilan Nomor 49/Pdt.G/2016/PN.Idm yang dibuat dan ditanda tangani oleh TAMARA Jurusita Pengganti Pengadilan Negri Indramayu masing-masing tertanggal 10 Nopember 2016, 18 Nopember 2016, 24 Nopember 2016 dan 01 Desember 2016;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak datang. Maka perkara tersebut dilanjutkan dengan acara pembuktian Penggugat tanpa melalui proses Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor : 1 Tahun 2016 tentang prosedur Mediasi di Pengadilan;-----



Menimbang bahwa pada persidangan tanggal 4 Januari 2017 ternyata Tergugat hadir diwakili kuasanya bernama Uce Riyana berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : B.4381-VI/KC/ADK/12/2016 tanggal 23 Desember 2016 sedang acara telah memasuki tahap pemeriksaan pembuktian sehingga Tergugat dipandang tidak mempergunakan haknya dalam hal jawab-jinawab namun Tergugat tetap diberi hak / kesempatan untum mengajukan bukti-bukti sangkalannya tersebut;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan/menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:-----

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Suarat Pemberitahuan & Pengosongan Anggunan Kredit tanggal 21 Oktober 2016, yang diberi tanda Bukti P-1;-----
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat teguran Penyelesaian Kredit tanggal 13 September 2016, yang diberi tanda Bukti P-2.a;-----
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Total Kewajiban Debetur, yang diberi tanda Bukti P-3;-----
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Peringatan Ketiga tanggal 20 April 2016, yang diberi tanda Bukti P-4;-----
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Total Kewajiban Debetur, yang diberi tanda Bukti P-5;-----
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Desa Sukaslamet tanggal 27 April 2016, yang diberi tanda Bukti P-6;-----
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya Ketrangan Transaksi efektif, yang diberi tanda Bukti P-7;-----
8. Photo Copy sesuai dengan aslinya Bukti Slip Penyetoran, yang diberi tanda Bukti P-8;-----
9. Photo Copy sesuai dengan aslinya Bukti Slip Penyetoran, yang diberi tanda Bukti P-9;-----
10. Photo Copy sesuai dengan aslinya Bukti Slip Penyetoran, yang diberi tanda Bukti P-10;-----
11. Photo Copy sesuai dengan aslinya Bukti Slip Penyetoran, yang diberi tanda Bukti P-11;-----
12. Photo Copy sesuai dengan aslinya Bukti Slip Penyetoran bulan



- 13 Juli 2015, yang diberi tanda Bukti P-12;-----
Photo Copy sesuai dengan aslinya Bukti Slip Penyetoran bulan
- 14 Juni 2015, yang diberi tanda Bukti P-13;-----
Photo Copy sesuai dengan aslinya Keterangan Transaksi
Efektif bulan Maret 2104, yang diberi tanda Bukti P-
14;-----
- 15 Photo Copy sesuai dengan aslinya Bukti Keterangan Transaksi
Efektif bulan Juli 2013, yang diberi tanda Bukti P-15;-----
- 16 Photo Copy sesuai dengan aslinya Bukti Keterangan Transaksi
Efektif yang diberi tanda Bukti P-16;-----
- 17 Photo Copy dari Photo Copy Sertipikat Hak Milik Nomor 702
atas nama TARKINAH WULAN, yang diberi tanda Bukti P-
17;-----
- 18 Photo Copy dari Photo Copy Sertipikat Hak Milik Nomor 692
atas nama TARKINAH, yang diberi tanda Bukti P-
18;-----
- 19 Photo Copy dari Photo Copy Sertipikat Hak Milik Nomor 671
atas nama TARKINAH, yang diberi tanda Bukti P-
19;-----
- 20 Photo Copy dari Photo Barang agunan yang dilelang, yang
diberi tanda Bukti P-
20;-----
- 21 Photo Copy dari Photo Barang agunan yang dilelang, yang
diberi tanda Bukti P-
20;-----

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda yaitu P-1 s/d bukti P-16 dan bukti tanda P-20 dan P-21 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sedangkan bukti P-17 s/d P-19 merupakan foto copy;-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah sesuai agamanya yaini sebagai berikut : -----

1. Saksi **MULYONO**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:-----
- Bahwa saksi bekerja sebagai Kepala Dusun di Desa Sukaslamet;-----



- Bahwa saksi mengetahui permasalahan perkara ini masalah hutang piutang antara Penggugat dengan BRI;-----

- Bahwa saksi tahu Penggugat mempunyai hutang ke BRI untuk modal usaha dari Sdr. Karto sendiri;-----

- Bahwa saksi tidak tahu persis kapan Penggugat pinjam uang ke BRI;---

- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa jumlahnya Penggugat pinjam uang ke BRI;-----

- Bahwa Penggugat meminjam uang ke BRI dengan jaminan surat-surat tanah yaitu tanah pekarangan dan tanah sawah;-----

- Bahwa saksi tidak mengetahui surat tanah apa yang dijaminkan ke BRI;

- Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat cicilan ke BRI macet;-----

- Bahwa saksi mengetahui harga pasaran tanah sawah di Desa setempat seluas 1 bahu dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

- Bahwa tanah sawah milik Penggugat yang di agunkan luasnya sekitar 2 bahu;-----

- Bahwa saksi sempat melihat ada tulisan "Tanah ini disita oleh BRI" yang ditempelkan di rumah Penggugat;-----

- Bahwa setahu saksi selain tanah sawah ada juga tanah darat dan rumah milik Penggugat yang jadi agunan;-----

Atas keterangan saksi tersebut, kedua belah pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;-----

2. Saksi ASTAPAN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai

berikut:-----

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan perkara ini masalah hutang piutang antara Penggugat dengan BRI;-----

- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa jumlah penggugat punya hutang kepada Tergugat;-----

- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat punya hutang berawal pada tanggal 27 Desember 2016 saksi ke BRI Jatibarang melihat papan pengumuman lelang ada foto rumah Sdr. Karto/Penggugat;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi lihat di papan pengumuman tersebut yang akan dilelang berupa tanah dan rumah yang luasnya kurang lebih 200 bata;--
- Bahwa yang dipermasalahkan dalam perkara ini masalah lelang barang agunan milik Penggugat tidak sesuai dengan harga umum;-----
- Bahwa harga umum tanah pekarangan di desa saksi sekitar Rp. 350.000,-/meter sedangkan untuk sawah Rp. 500.000,-/bata;-----
- Bahwa tanah pekarangan milik Penggugat letaknya di pinggir jalan desa seningga tanah tersebut termasuk tanah kelas satu;-----

Atas keterangan saksi tersebut, kedua belah pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan tegas menyatakan sudah cukup dengan bukti surat maupun saksi-saksinya sebagaimana tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan untuk mengajukan bukti-bukti, Tergugat dipersidangan telah mengajukan bukti tertulis yang telah diberi tanda dan dimaterai menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni sebagai berikut:-----

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor : 18

tanggal 22 April 2013, yang di cap jempol oleh Hj.Sarminah, yang diberi tanda Bukti T.1;-----

2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Perpanjangan Kredit Nomor : 29 tanggal 22 April 2014 dihadapan Sriyati, SH., Notaris di Indramayu, yang diberi tanda Bukti T.2;-----

3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Akta Perpanjangan Kredit Nomor : 28 tanggal 22 April 2015 dihadapan Sriyati, SH., Notaris di Indramayu, yang diberi tanda Bukti T.3;-----

4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor : 692/Kei. Sukaslamet an. Karto dan Tarkinah, yang diberi tanda Bukti T.4a;-----

Fotocopy sesuai dengan aslinya sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor : 702/Kel. Sukaslamet an. Tarkinah Wulan, yang diberi tanda Bukti

T.4.b;-----

Halaman 9 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49 /PDT.G/2016/PN.Idm.

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)



- Fotocopy sesuai dengan aslinya sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor : 671/Kel. Sukaslamet an. Tarkinah, yang diberi tanda Bukti T.4.c;-----
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Hak Tanggungan ke I dengan SHT No. 1243/2016 diikat sebesar Rp. 65.970.000,- untuk Sertifikat Hak Milik Nomor : 692/Kel. Sukaslamet an. Karto dan Tarkinah, yang diberi tanda Bukti T.5.a;-----
- Fotocopy sesuai dengan aslinya Hak Tanggungan ke I dengan SHT No. 1951/2013 diikat sebesar Up. 327.503.000,- untuk Sertifikat Hak Milik Nomor ; 671/Kei. Sukaslamet an. Tarkinah yang diberi tanda Bukti T.5.b;-----
- yang diberi tanda Bukti T.5 Hak Tanggungan ke I dengan SHT No. 2452/2015 diikat sebesar Rp. 232.950.000,- untuk Sertifikat Hak Milik Nomor : 702/Kel. Sukaslamet an. Tarkinah Wulan yang diberi tanda Bukti T.5.c;-----
- 6 Fotocopy dari Copy Surat Peringatan Pertama No. KC/ADK/09/2015 tanggal 8 September 2015, yang diberi tanda Bukti T.6;-----
7. Fotocopy dari Copy Surat Peringatan Kedua No. KC/ADK/11/2015 tanggal 11 November 2015, yang diberi tanda Bukti T.7;-----
8. Fotocopy daari Copy Surat Peringatan Ketiga No. B. 1277-VI-KC/ADK/04/2016 tanggal 20 April 2016, yang diberi tanda Bukti T.8;
9. Fotocopy sesuai dengan aslinya Selebaran Pengumuman Lelang Pertama tanggal 06 September 2016, yang diberi tanda Bukti T.9;
- 10 Fotocopy dari Copy Pengumuman Lelang Kedua di Marian Radar Cirebon Tanggal 21 September 2016, yang diberi tanda Bukti T.10;
- 11 Fotocopy dari Copy Surat Pemberitahuan dan Pengosongan Agunan Kredit No. B. 3721-KC-VII/ADK/10/2016 tanggal 21 Oktober 2016, yang diberi tanda Bukti T.11;-----
- 12 Fotocopy sesuai dengan aslinya Risalah Lelang Nomor: 1201/2016 tanggal 5 Oktober 2016, yang diberi tanda Bukti T.12;-----

Halaman 10 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49 /PDT.G/2016/PN.Idm.



13 Fotocopy sesuai dengan aslinya Print Out rekening Koran an.
Karto (Penggugat), yang diberi tanda Bukti
T.13;-----

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T-1 s/d T-5, bukti T-9, T-12 dan T-13 tersebut diatas telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sedangkan bukti surat bertanda T-6, T-7, T-8, T-10 dan T-11 adalah foto copy dari foto copy;-----

Menimbang, bahwa, Kuasa Tergugat tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa Tergugat menyatakan sudah cukup dengan bukti tertulisnya dan tidak mengajukan saksi; -----

Menimbang, bahwa dalam persidangan selanjutnya Penggugat dan Tergugat menyerahkan kesimpulan tertulisnya seluruhnya tertanggal 8 Februari 2017 dan masing-masing menyatakan dengan tegas tidak mengajukan sesuatu apapun lagi lalu mohon Majelis Hakim menjatuhkan putusannya;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, Majelis Hakim menunjuk pada segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara persidangan yang ada relevansinya dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;-----

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan surat gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan adalah bahwa Penggugat merasa dirugikan atas pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 5 Oktober 2016 yang dilakukan Tergugat terhadap ketiga obyek benda jaminan milik Penggugat berupa:-----
Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan dalil-dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:-----

Tanah darat dan bangunan rumah yang terletak di Desa Sukaslamet, Kec. Kroya Kab. Indramayu, luas tanah 403 m² sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No.692 atas nama KARTO TARKINAH;
-----Tanah darat dan bangunan rumah yang terletak di Desa Sukaslamet, Kec. Kroya Kab. Indramayu, luas tanah 2.437 m² sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 671 atas nama TARKINAH;

Halaman 11 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49 /PDT.G/2016/PN.Idm.



Sebidang tanah sawah, yang terletak di Desa Sukaslamet, Kec. Kroya Kab. Indramayu, luas tanah 17.595 m² sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 702 atas nama TARKINAH WULAN;

Dengan harga limit yang tidak masuk akal dan sangat jauh dibawah harga wajar hal mana merupakan pelanggaran terhadap ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 khususnya pasal 36 ayat (3) adalah Perbuatan Melawan Hukum sesuai pasal 1365 KUHPdata;---

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa : bukti surat diberi tanda P-1 s/d P-21 dan 2 (dua) orang saksi, sedangkan untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat mengajukan alat bukti berupa : bukti surat yang diberi tanda T-1 s/d T-3 dan tidak mengajukan saksi;-----

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat tidak mempergunakan haknya dalam melakukan jawab-jinawab atas gugatan yang diajukan Penggugat tersebut, menurut hemat Majelis Hakim hal atau keadaan tersebut tidak dapat dianggap sebagai bentuk pengakuan Tergugat atas dalil gugatan Penggugat, apalagi pada tahap sidang memasuki pembuktian ternyata Tergugat hadir diwakili Kuasanya mengajukan bukti lawan (tegen bewijs), sehingga oleh karenanya berdasarkan ketentuan pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUHPdata Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan kesimpulan serta bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak yang berperkara maka apa yang menjadi inti pokok persengketaan dalam perkara ini adalah apakah pelaksanaan lelang terhadap benda-benda yang menjadi obyek jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum? ;-----

Menimbang, bahwa terhadap pokok persengketaan diatas dikaitkan dengan seluruh alat bukti dari kedua belah pihak yang berperkara, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagaimana tersusun dibawah ini: ----

Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas ketiga obyek benda jaminan milik Penggugat sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik No. 692 atas nama Karto Tarkinah, Sertipikat Hak Milik No. 671 atas nama Tarkinah dan Sertipikat Hak Milik No. 702 atas nama Tarkinah Wulan seluruhnya terletak di Desa Sukaslamet, Kec. Kroya, Kab. Indramayu yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh KPKNL Cirebon atas permohonan Tergugat yang menjadi dasarnya adanya Perjanjian Kredit Nomor 18 tanggal 22 April 2013 jo. Akta Perpanjangan Kredit Nomor 29 tanggal 22 April 2014 jo. Akta Perpanjangan Kredit Nomor 28 tanggal 22 April 2015 sesuai bukti T-1 s/d T-3;-----

Bahwa berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 1243/2016, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1951/2013 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2452/2015, ketiga obyek SHM No. 692, SHM No. 671 dan SHM. 702 tersebut diatas telah diikat menjadi jaminan Hak Tanggungan atas pemberian kredit dari Tergugat kepada Penggugat sebagaimana ditunjukkan bukti T-5a, T-5b dan T-5c;-----

Bahwa dalam perjalanan proses pembayaran angsuran kredit Penggugat kepada Tergugat terkendala / mengalami kemacetan sehingga terbitlah surat peringatan dari Tergugat kepada Penggugat untuk menyelesaikan pelunasan kredit Penggugat tersebut antara lain sebagaimana ditunjukkan dalam bukti surat P-4 dan bukti surat T-8;-----

Bahwa kemudian proses lelang tersebut diumumkan dalam media massa harian Radar Cirebon untuk diketahui umum melalui selebaran pengumuman lelang baik pertama tanggal 6 September 2016 dan kedua tanggal 21 September 2016 sesuai bukti surat tertanda T-9 dan T-10;-----

Bahwa berdasarkan risalah lelang Nomor 1201/2016 tanggal 5 Oktober 2016 diketahui bahwa lelang tersebut belum ada peminat. Sesuai bukti bertanda T-10;-----

Bahwa meskipun belum ada pemenang lelang, kemudian Tergugat memberitahu perihal tersebut kepada Penggugat berupa Surat Pemberitahuan dan Pengosongan Agunan Kredit No. B.3271-KC-VI/ADK/10/2016 tanggal 21 Oktober 2016 sesuai bukti T-11;-----

Menimbang, bahwa mengenai dalil Penggugat yang menyatakan adanya pelanggaran prosedural lelang yang dalam hal penentuan harga limit atas ketiga beda obyek jaminan / agunan milik Penggugat yang jauh dibawah harga wajar dan penetapan nilai limit tersebut tidak dilakukan berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan dimana Tergugat tidak pernah melakukan penaksiran ke lokasi untuk menilai tanah dan bangunan milik Penggugat, akan dipertimbangkan sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa menurut ketentuan pasal 35 jo. Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana disitir Penggugat

Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49 /PDT.G/2016/PN.Idm.

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

dalam gugatan angka 9 telah jelas menyebutkan bahwa penetapan nilai limit menjadi tanggungjawab penjual/pemilik barang dan penjual/pemilik barang dalam menetapkan nilai limit didasarkan pada penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir/tim penaksir yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara a qua berdasarkan alat bukti yang terungkap dipersidangan telah ternyata penentuan nilai limit atas harta jual obyek jaminan / agunan tidak diserahkan kepada pihak independent sebagai penilai, maka **hal atau keadaan tersebut beralih menjadi wewenang pihak Kreditur atau Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan** asalkan harga jual tersebut telah memenuhi seluruh kewajiban debitur kepada kredit dan proses tersebut tidak melawan hukum, sehingga menurut hemat Majelis Hakim penentuan nilai limit yang ditentukan pihak Pemohon Lelang (in casu Tergugat) kepada pihak KPKNL Cirebon sebagai instansi pelaksana lelang tidak dapat disamakan dengan harga apabila menjual sendiri;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek jaminan sebagai mana tersebut diatas telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;-----

Menimbang, bahwa pada dasarnya gugatan Penggugat menuntut agar perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, namun demikian dalam pertimbangan diatas ternyata telah dipertimbangkan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat adalah sah menurut hukum, maka petitum angka 2 dan angka 3 gugatan Penggugat patut dan beralasan untuk ditolak;-----

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan sah menurut hukum, maka petitum angka 4 yang menyatakan pembatalan terhadap lelang atas benda jaminan milik Penggugat adalah patut dan beralasan untuk ditolak; -----

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap petitum angka 5 dan angka 6 yang menuntut pembayaran ganti rugi kerugian baik secara materiil maupun

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49 /PDT.G/2016/PN.Idm.

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

immateriil, oleh karena sangat berkaitan dengan petitum angka 2 gugatan yang telah ditolak tersebut, maka beralasan pula untuk menolak petitum angka 5 dan petitum angka 6 dalil gugatan Penggugat diatas; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan oleh karena seluruh petitum gugatan ditolak, maka Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang dikalahkan dalam putusan ini, sehingga sudah sewajarnya Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukandalam amar putusan dibawah ini;-----

Memperhatikan ketentuan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan pasal-pasal dari HIR serta Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini; -----

MENGADILI

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp.619.000,- (enam ratus sembilan belas ribu rupiah);----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Indramayu pada hari Senin, tanggal 6 Maret 2017 oleh Kami **ERWIN EKA SAPUTRA, SH., MH.** sebagai Hakim Ketua **MOORIS M. SIHOMBING, SH.,MH.,** dan **RAJA MAHMUD, SH., MH.,** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 7 Maret 2017 oleh Hakim Ketua didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh JUWARNO, SH., selaku Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Indramayu serta dihadiri baik oleh Penggugat dan Kuasa Hukum dari Tergugat.-----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

MOORIS M. SIHOMBING, SH.MH.

ERWIN EKA SAPUTRA, SH.,MH.

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49 /PDT.G/2016/PN.Idm.



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

RAJA MAHMUD, SH., MH.

PANITERA PENGANTI

JUWARNO, SH.

Biaya-biaya:

| | |
|---------------------|---------------------|
| - Pendaftaran | Rp. 30.000,00 |
| - Pemberkasan / ATK | Rp. 50.000,00 |
| - Panggilan | Rp. 500.000,00 |
| - PNBP Panggilan | Rp. 25.000,00 |
| - Materai | Rp. 6.000,00 |
| - Redaksi | Rp. 5.000,00 |
| - Leges | Rp. <u>3.000,00</u> |
| Jumlah | Rp. 619.000,00 |

\$(enam ratus sembilan belas ribu rupiah)\$