



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor: 32/Pdt.G/2021/PN Byl.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Boyolali yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah memberikan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. MOHAMMAD SUPRIYANTO/3373040303790002, Jenis kelamin laki-laki, tempat tgl/lahir Salatiga 03 Maret 1979, Umur 42 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, status Kawin, ALAMAT Jl. Merak 40 RT 007 RW 002, Kel/Desa Mangunsari, Kecamatan Sidomukti kota Salatiga;

Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT I;

2. TITIN WIDIYASTANTI/331409410650003, Jenis kelamin perempuan, tempat, tgl/lahir Sragen, 01 Juni 1985, Umur 35 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan BUMN, Status Kawin, Alamat Alamat Jl. Merak 40 RT 007 RW 002, kel/Desa Mangunsari kec. Sidomukti kota Salatiga;

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat 2;

MELAWAN

1. PT Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Pusat cq PT Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Boyolali, Cq PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Pembantu Pasar Simo di Simo Baru Desa Simo RT 21 RW 01 Kec. Simo, Boyolali ;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;

2. Kementerian Keuangan RI Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang beralamat di Jl. Gedung Keuangan Negara Semarang II Jl. Imam Bonjol No.1 Dadapsari, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, Jawa Tengah;

Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

3. Kementerian Agraria dan Tata Ruang RI, CQ Kantor Wilayah BPN Provinsi Kanwil Jawa Tengah Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga, beralamat di Jl.

Halaman 1 dari 14 halaman
Putusan Perdata Nomor: 32/Pdt.G./2021/PN Byl.

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

Imam Bonjol No.42, Sidorejo Lor, Kec.Sidorejo, Kota Salatiga;

Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

4.Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan di Jakarta Cq Kantor Regional III Jawa Tengah dan DIY yang beralamat di Jl. Kyai saleh No.12-14 kota Semarang, Jawa Tengah;

Selanjutnya disebut Sebagai Turut Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 06 Mei 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali tanggal 15 Juni 2021, di bawah register perkara Nomor: 32/Pdt.G/2021/PN Byl. telah mengajukan gugatannya, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT mengenal TERGUGAT dan hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT bahwa PENGGUGAT menerima fasilitas kredit berupa Kredit Modal Kerja (KMK) tertuang dalam akta perjanjian kredit Nomor 21 tanggal 28 Juli 2016.
2. Bahwa pada tanggal seperti tercantum dalam angka 1, PENGGUGAT telah diberi pinjaman oleh TERGUGAT dengan cara kredit , plafon kredit sebesar Rp. 750.000.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), dengan fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK)/ rekening Koran, dengan suku bunga Rp 15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah) per bulan selama 1 tahun., oleh PENGGUGAT digunakan untuk tambahan modal usaha dan pembukaan cabang baru usaha jual beli keramik bahan bangunan. Dengan agunan Serifikat Hak Milik No. 2410 an. Mochamad Saib, Luas 229 m2 yang terletak di Kelurahan Mangunsari, Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga. Tanah dan bangunan dengan batastanah milik :

Utara : HN 590;

Halaman 2 dari 14 halaman
Putusan Perdata Nomor: 32/Pdt.G./2021/PN Byl.

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

Timur : JalanMerak;

Selatan : SlametSugiarto;

Barat : Ngatmin.

3. Bahwa hubungan hukum yang dilakukan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT seperti yang dijelaskan angka 1 dan 2 berkaitan dengan perjanjian kredit adalah tidak benar dan melanggar hukum dan peraturan yang berlaku.

Merujuk pada UU No 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen

Pasal 1 ayat 10;

Klausula Baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Pasal 18 ayat 1;

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:

Huruf h;

*Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk **pembebanan hak tanggungan**, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.*

4. Bahwa TITIN WIDIYASTANTI (PENGGUGAT II) adalah Istri PENGGUGAT I.
5. Bahwa PENGGUGAT telah menunjukkan dirinya adalah seorang debitur yang baik dengan perjalanan kerjasamanya bersama TERGUGAT yang telah melakukan pembayaran hutangnya.;
6. Bahwa dalam pelaksanaannya, PENGGUGAT mengalami penurunan usaha sehingga berimbas kepada pembayaran angsuran PENGGUGAT yang tidak lancar.
7. Bahwa pada sekitar pertengahan tahun 2017 PENGGUGAT sudah mengalami kesulitan keuangan, PENGGUGAT ditawarkan **RESTRUKTURISASI** dengan Akta Perjanjian Restrukturisasi Kredit No. 30 Agustus 2018 dengan palfon tetap Rp 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan pembayaran angsuran bunga menjadi Rp 6.000.000,- (Enam Juta Rupiah) perbulan dengan jangka waktu 1 tahun. Akhirnya PENGGUGAT mengikuti arahan PENGGUGAT dengan harapan usaha ada pebingkatan. Akan tetapi Baru 2-3 kali pembayaran usaha PENGGUGAT sedikit kolaps ada beberapa

Halaman 3 dari 14 halaman
Putusan Perdata Nomor: 32/Pdt.G./2021/PN Byl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

piutang yang saat itu belum bias tertagih,, sehingga saat itu PENGGUGAT sudah tidak mampu membayar angsuran bunga kepada TERGUGAT.

8. Bahwa apa yang sudah dijelaskan pada angka 7, Bahwa dengan **restrukturisasi** yang telah diberikan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT tetap tidak membuat usaha PENGGUGAT semakin meningkat, malah sebaliknya, dengan adanya program RESTRUKTURISASI tersebut membuat PENGGUGAT sudah merasa sangat keberatan dalam memberikan kewajiban angsurannya bunga kepada TERGUGAT.

9. Bahwa tindakan TERGUGAT seperti yang disebutkan dalam angka 7 & 8 jelas melanggar ketentuan, karena saat itu usaha PENGGUGAT mengalami **PENURUNAN USAHA.**

PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR 14/ 15 /PBI/2012 TENTANG PENILAIAN KUALITAS ASET BANK UMUM

Pasal 52

Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

a. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan

b. debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.

Pasal 53

Bank dilarang melakukan Restrukturisasi Kredit dengan tujuan hanya untuk:

a. memperbaiki kualitas Kredit; atau

b. menghindari peningkatan pembentukan PPA, tanpa memperhatikan kriteria debitur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52.

Bahwa Program restrukturisasi adalah perjanjian yang bersifat **adendum**, atau **tambah** jika terjadi penurunan kemampuan bayar oleh debitur. Bahwa namun demikian, program restrukturisasi bertentangan dengan **UU PERLINDUNGAN KONSUMEN**

pasal 18 ayat 1

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:

Huruf g ;

Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;

Halaman 4 dari 14 halaman
Putusan Perdata Nomor: 32/Pdt.G./2021/PN Byl.



Penjelasan pasal 18 ayat 1 UUPK

Larangan ini dimaksudkan untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak.

Bahwa oleh karenanya, setiap perjanjian yang bertentangan dengan UU PERLINDUNGAN KONSUMEN, Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini. **(pasal 18 ayat 4 UUPK)**

10. Bahwa oleh karena usaha yang masih menurun dan PENGUGAT belum dapat memberikan kewajibannya kepada TERGUGAT I, maka pada tanggal 06 Maret 2018, TERGUGAT memberikan **Surat Peringatan I** dengan nomor surat B. 821 KC.VII/ADK/03/2018, isi surat perihal rincian total tunggakan fasilitas kredit PENGUGAT maka PENGUGAT diwajibkan membayar penyelesaian tunggakan sebesar Rp. 21.004.915,- (Dua Puluh Satu Juta Empat Ribu Sembilan Ratus Lima Belas Rupiah) agar supaya PENGUGAT menyelesaikan/melunasi kewajiban selambat-lambatnya tanggal 15 Maret 2018. dan pada kenyataannya dengan diberikannya **Surat Peringatan I**, PENGUGAT masih belum mampu untuk memberikan kewajiban membayar angsuran kepada TERGUGAT dikarenakan usaha belum stabil.

11. Pada tanggal 4 Februari 2019 PENGUGAT melayangkan Surat Permohonan Pelunasan Bertahap kepada TERGUGAT, akan tetapi ditolak.

12. Bahwa oleh karena usaha yang masih menurun dan PENGUGAT belum dapat memberikan kewajibannya kepada TERGUGAT maka pada tanggal 13 Februari 2019, TERGUGAT memberikan **Surat Peringatan Default/ Wanprestasi** dengan nomor surat B. 515 KC.VII/ADK/02/2019, isi surat perihal rincian total Pelunasan dan tunggakan fasilitas kredit PENGUGAT maka PENGUGAT diwajibkan membayar penyelesaian pelunasan sebesar Rp. 831.916.991,- (Delapan ratus Tiga Puluh Satu Sembilan ratus Enam Belas ribu Sembilan ratus Sembilan Puluh satu Rupiah) agar supaya PENGUGAT menyelesaikan/melunasi kewajiban selambat-lambatnya tanggal 13 Februari 2019. Dan pada kenyataannya dengan diberikannya **Surat Peringatan Default/ Wanprestasi**, PENGUGAT masih belum mampu untuk memberikan kewajiban membayar angsuran bunga kepada TERGUGAT dikarenakan usaha belum stabil.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa oleh karena PENGGUGAT belum bisa menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT, maka TERGUGAT melayangkan **Surat Pemberitahuan Proses LelangAgunan** Nomor. B. 1688-KC-VII/ADK/05/2019 tertanggal 6 Mei 2019 dengan isi surat pada intinya bahwa berdasar pasal 6 UU Hak Tanggungan maka TERGUGAT **akan melakukan pelelangan** melalui TURUT TERGUGAT I atas jaminan asset milik Kakak (Saudara) PENGGUGAT berupa Sebidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai bukti kepemilikan SHM No.2410 an. Mochamad said. dan TERGUGAT meminta kepada PENGGUGAT untuk **MENGOSONGKAN OBYEK** yang akan di lelang secara sukarela.

14. Bahwa oleh karena PENGGUGAT belum bisa menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT, maka TERGUGAT melayangkan **Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang** Nomor. B.4048-KC-VII/ADK/10/2020 tertanggal 19 Oktober 2020 dengan isi surat pada intinya bahwa berdasar pasal 6 UU Hak Tanggungan maka TERGUGAT **akan melakukan pelelangan** melalui TURUT TERGUGAT I atas jaminan asset milik kakak (Saudara) PENGGUGAT berupa Sebidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai bukti kepemilikan SHM No. 2410 Luas 229 M2 an. Mochamad Saib yang terletak di Kelurahan Mangunsari, Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga dengan Nilai Limit Lelang sebesar Rp 750.000.000,- (Tujuh ratus Lima Puluh Juta Rupiah). Adapun Lelang telah dilaksanakan pada **hari Kamis, 19 November 2020 pukul 11.30 WIB, bertempat di Kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Magelang Jl. Ikhlas No. 1 Magelang** dan TERGUGAT meminta kepada PENGGUGAT untuk **MENGOSONGKAN OBYEK** yang akan di lelang secara sukarela.

15. Bahwa benar berdasarkan pasal 6 UU no 4 tahun 1996 tentang HAK TANGGUNGAN mengamanahkan kepada TERGUGAT atas kekuasaannya berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui lelang.

Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Bahwa namun demikian, perlu diingat bahwa pelaksanaan sita eksekutorial yang terdapat dalam UU HAK TANGGUNGAN dalam hukum acaranya mengacu kepada pasal **26 UU HAK TANGGUNGAN yang menyatakan;**

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai

Halaman 6 dari 14 halaman
Putusan Perdata Nomor: 32/Pdt.G./2021/PN Byl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

Penjelasan pasal 26 UUHT

Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227).

Ketentuandalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse acte hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertipikat Hak Tanggungan.

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas.

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

*Bahwa dengan demikian maka pelaksanaan Sita eksekutorial yang diamanahkan oleh pasal 6 UUHT, pada pelaksanaannya **WAJIB** menggunakan penetapan pengadilan (**FIAT EKSEKUSI**).*

Bahwa walaupun dalam PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 27/PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG **pasal 14 ayat 2** menyatakan

Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.

Namun demikian kita mengenal sebuah azas hukum yang berlaku yaitu Asas **lex superior derogat legi inferior** yang artinya peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan yang lebih rendah (asas hierarki).

Bahwa menurut PENGGUGAT oleh karenanya PMK tersebut dapat dikesampingkan karena UU Hak Tanggungan sudah mengatur masalah hukum acara sita eksekutorial.

16. Bahwa dalam angka 12, sangat jelas keinginan dari TERGUGAT salah satunya adalah MENGOSONGKAN BARANG/LOKASI AGUNAN PALING LAMBAT 7 (Tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang.

. Bahwa apa yang diinginkan oleh TERGUGAT adalah bertentangan dengan peraturan dan melanggar ketentuan. Bahwa dalam hukum acara di Indonesia, berkaitan dengan pengosongan obyek lelang sudah diatur dalam peraturan hukum. Proses dan tata cara pengosongan harus mendapatkan ijin dari Ketua Pengadilan Negeri setempat (fiat eksekusi).

Halaman 7 dari 14 halaman
Putusan Perdata Nomor: 32/Pdt.G./2021/PN Byl.

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

Bahwa perjanjian kredit yang telah dibuat oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT dalam salah satu klausulnya disepakati tentang **berakhirnya perjanjian**, namun pada kenyataannya TERGUGAT secara sepihak sewenang wenang ingin mengakhiri perjanjian tersebut dengan cara LELANG. Hal ini jelas melanggar Ketentuan Undang undang.

Ps. 1270 BW

Waktu yang ditetapkan selalu ditentukan untuk kepentingan debitur, kecuali jika dari sifat perikatan sendiri atau keadaan ternyata bahwa waktu itu ditentukan untuk kepentingan kreditur.

Ps. 1759 BW,

Pemberi pinjaman tidak dapat meminta kembali barang yang dipinjamkan sebelum lewat waktu yang telah ditentukan di dalam perjanjian.

17. Bahwa pada saat Surat Pemberitahuan Lelang telah diterima oleh PENGGUGAT, PENGGUGAT mengetahui NILAI LIMIT obyek sengketa sebesar Rp. 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)..

18. Bahwa seperti yang telah dijelaskan dalam angka 15, PENGGUGAT menemukan NILAI LIMIT dari obyek sengketa sebesar Rp. 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

Bahwa setelah PENGGUGAT mengetahui NILAI LIMIT yang tertera dalam surat pemberitahuan lelang yang dilayangkan TERGUGAT, PENGGUGAT sangat kaget dan syok karena NILAI LIMIT yang terlihat adalah sangat jauh dengan harga pasar. Akan tetapi harga wajar Tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa yang sebenarnya adalah Rp 2.500.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah).

Kemudian obyek sengketa dalam gugatan ini telah sangat jelas yaitu sebidang tanah Luas 229 m2 dengan kepemilikan SHM No. 2410 an. Mochamad Saib yang terletak di Kelurahan Mangunsari, Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga. Tanah dan bangunan dengan batas tanah :

Utara : HN 590;
Timur : JalanMerak;
Selatan : SlametSugiarto;
Barat : Ngatmin.

Perkiraan PENGGUGAT sesuai dengan harga pasar yang wajar adalah minimal Rp. 2.500.000.000 (Dua Milyar Lima ratus juta Rupiah) untuk SHM tanah berikut bangunan yang diagunkan PENGGUGAT yang menjadi obyek lelang untuk tanah berikut bangunan yang diagunkan PENGGUGAT yang menjadi obyek lelang. mengingat letak yang strategis, bangunan yang

Halaman 8 dari 14 halaman
Putusan Perdata Nomor: 32/Pdt.G./2021/PN Byl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cukup besar dan bangunan dipergunakan untuk rumah, toko kelontong, dan material pembuat rumah yang cukup berkualitas, maka untuk nilai limit yang telah ditentukan oleh TERGUGAT dirasakan oleh PENGGUGAT **SANGAT TIDAK WAJAR** dan bertentangan dengan harga pasar.

Bahwa hal ini jelas jelas melanggar ketentuan terutama hukum kebiasaan, kepatutan, dan norma yang berlaku dalam masyarakat sekitar.

19. Dalam Peraturan menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.06/2010 memberikan konstruksi hukum terkait nilai limit, khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah/dan bangunan sebagai berikut:

Penetapan Nilai Limit, berdasarkan:

1. Penilaian oleh penilai; dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pada intinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik barang/pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya dan profesional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya.
2. Penaksiran oleh penaksir/tim penaksir, berasal dari intern pemohon lelang/pemilik barang.

Bahwa PENGGUGAT sangat keberatan sekali terhadap penjualan secara lelang, karena meskipun didalilkan pada pasal 6 Undang Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan hal tersebut belum ada ketentuan hukum acaranya. Dan atau ketentuan-ketentuan tentang peraturan pelaksanaannya sehingga secara eventual akan menimbulkan perbuatan sewenang-wenang dan melanggar asas hukum bahwa **Harga limit lelang di bawah harga pasar yang berlaku dan sangat merugikan PENGGUGAT.**

Bahwa dalam PERATURAN DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA NOMOR 2/KN/2017 TENTANG PETUNJUK TEKNIS PELAKSANAAN LELANG pasal 6 adalah termasuk peraturan yang definitif, sehingga jika terdapat salah satu syarat yang tidak terpenuhi maka sudah selayaknya pelaksanaan lelang eksekusi BATAL.

20. Bahwa PENGGUGAT tidak pernah memberikan izin atau Kuasa kepada TERGUGAT untuk meminta SKPT kepada TURUT TERGUGAT II sebagai persyaratan Lelang yang diajukan oleh TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I.

Halaman 9 dari 14 halaman
Putusan Perdata Nomor: 32/Pdt.G./2021/PN Byl.

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

21. Bahwa PENGGUGAT tidak pernah memberikan persetujuan atau kuasa kepada TERGUGAT untuk melakukan pelelangan melalui TURUT TERGUGAT I, ini menunjukkan bahwa TERGUGAT merupakan kreditur yang tidak baik.
22. Bahwa lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT melalui TURUT TERGUGAT I diduga tidak sah, karena tidak mendapatkan persetujuan dari PENGGUGAT.
23. Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: **“Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga”**. Oleh karena itu, dengan alasan ini saja PENGGUGAT mohon untuk diangkatnya sita jaminan atau sita eksekusi terhadap barang milik Saudara PENGGUGAT.
24. Bahwa sebagai mana ketentuan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28 huruf D ayat (1) yang berbunyi **“Setiap Orang berhak atas pengakuan, Jaminan Perlindungan, dan kepastian Hukum yang adil serta Perlakuan yang sama dihadapan Hukum”**. Dan pasal 28 huruf G ayat (1) yang berbunyi **“Setiap Orang berhak atas Perlindungan, diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman, ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan Hak Asasi”**, sehingga PENGGUGAT selaku pemilik yang sah dan beritikad baik yang **Menurut Hukum Harus Dilindungi**.
25. Bahwa menurut hukum mengenai perkara antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT adalah merupakan persoalan mereka sendiri dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada kakak (Saudara) PENGGUGAT selaku PENJAMIN dan pemilik/ atas nama SHM an. Mochamad Saib.
26. Bahwa PENGGUGAT meminta kepada TURUT TERGUGAT III untuk memberikan pengawasan khusus kepada TERGUGAT agar TERGUGAT melaksanakan Penjualan Jasa Keuangan mentaati **Peraturan OTORITAS JASA KEUANGAN dalam BAB VII Tentang Peralihan pasal 54** yang berbunyi : **“Perjanjian baku yang telah dibuat oleh pelaku usaha jasa keuangan sebelum berlakunya peraturan otoritas jasa keuangan ini, wajib di sesuaikan dengan ketentuan sebagai mana di atur dalam pasal 22 paling lambat pada saat berlakunya peraturan otoritas jasa keuangan ini”**, ataupun memberikan Sanksi/Peringatan kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Pembantu Pasar Simodi Simo Baru Desa Simo RT 21 RW 01 Kec Simo, Boyolali (TERGUGAT) apabila terjadi

Halaman 10 dari 14 halaman
Putusan Perdata Nomor: 32/Pdt.G./2021/PN Byl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelanggaran, tidak menutup kemungkinan menutup Usaha apabila menimbulkan kerugian pada KONSUMEN lainnya.

27. Bahwa untuk menjamin gugatan aquo, mohon putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Banding, Verset maupun Kasasi.

28. Bahwa untuk menjamin agar TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, tidak melakukan LELANG tanpa Persetujuan kepada PENGGUGAT sampai dengan adanya Putusan ini.

29. Bahwa atas dasar alasan tersebut di atas, telah jelas dan nyata TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad), sehingga PENGGUGAT merasa dirugikan baik secara materiil maupun immateriil yang apabila diperhitungkan adalah sebesar :

21.1 Kerugian Materiil (Materiele schade)

Yaitu kerugian atas beban bunga, denda dan biaya biaya lain yang timbul dengan adanya Pemberitahuan lelang eksekusi yaitu biaya :

Bunga yang telah dibayar oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)

21.2 Kerugian Immateriil (Immateriele schade)

Yaitu kerugian yang bersifat Imateriil oleh penggugat yaitu rasa was was, tidak bisa tidur, tidak enak makan, pekerjaan akhirnya menjadi terbengkalai dan yang paling penting adalah nama baik keluarga tercoreng setelah munculnya pemberitahuan lelang mengingatkan keluarga Penggugat adalah keluarga yang cukup terpandang dan mempunyai nama yang baik di lingkungan masyarakat Salatiga.

Oleh karenanya, kerugian immateriil ini jika diperhitungkan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah).

Berdasarkan hal hal tersebut di atas, maka dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Boyolali untuk menerima, memeriksa, dan selanjutnya menjatuhkan Putusan yang Amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Memerintahkan TERGUGAT untuk tidak melelang kembali Agunan milik kakak (Saudara) PENGGUGAT berupa: SHM No. 2410 Luas 229 M2 an. Mochamad Saib yang terletak di Kelurahan Mangunsari, Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga.

Halaman 11 dari 14 halaman
Putusan Perdata Nomor: 32/Pdt.G./2021/PN Byl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan TURUT TERGUGAT I untuk tidak memindahtangankan atau menjual melalui LELANG seluruh agunan milik kakak (Saudara) PENGUGAT sebagai barang Jaminan pada TERGUGAT, sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap.
4. Memerintahkan TURUT TERGUGAT II, untuk tidak memberikan SKPT sebagai Persyaratan LELANG kepada TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I tanpa Persetujuan atau melalui Surat Kuasa Khusus pada saat meminta hari, tanggal, bulan, tahun dari PENGUGAT sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap.
5. Menyatakan secara hukum bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) karena dalam proses rangkaian pelaksanaan lelang TERGUGAT melanggar beberapa ketentuan dalam peraturan perundang undangan dan atau kepatutan, kebiasaan, dan norma yang hidup dalam masyarakat.
6. Menghukum kepada TERGUGAT untuk membayar ganti rugi sebesar
 - 7.1 Kerugian Materiil (Materiele schade) sebesar : Rp. 150.000.000,- Terbilang (Seratus Lima Puluh JutaRupiah)
 - 7.2 Kerugian Immateriil (Immateriele schade) sebesar Rp.1.000.000.000,- Terbilang (Satu Milyar Rupiah).
7. Menyatakan dan menetapkan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorad*) meskipun ada *upaya verzet, banding*, maupun *kasasi*.
8. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul kepada Para TERGUGAT sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku.

SUBSIDAIR :

Apabila Yth.Ketua Pengadilan Negeri Boyolali c.q Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai pendapat hokum yang lain atau yang berbeda mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan,Pada Tanggal 6 Juli 2021 Para Penggugat tidak hadir tanpa keterangan dan tidak mengirimkan kuasanya yang sah untuk menghapap persidangan,se dangkan Tergugat,Turut Tergugat 1,Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III juga tidak hadir tanpa keterangan dan tidak mengirimkan kuasanya yang sah untuk menghapap persidangan ;

Halaman 12 dari 14 halaman
Putusan Perdata Nomor: 32/Pdt.G./2021/PN Byl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya pada hari Selasa tanggal 27 Juli 2021, dengan agenda persidangan pemanggilan para pihak, setelah persidangan dibuka Para Penggugat tidak hadir tanpa keterangan dan tidak mengirimkan kuasanya yang sah untuk menghapap persidangan, sedangkan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III juga tidak hadir tanpa keterangan dan tidak mengirimkan kuasanya yang sah untuk menghapap persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terkait dengan Tidak hadirnya Para Penggugat 2 kali berturut turut walaupun sudah dipanggil secara patut dan sah dan persidangan baru berjalan sampai dengan pemanggilan para pihak; sesuai pasal 124 HIR beralasan hukum jika gugatan Para Penggugat dinyatakan gugur

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan gugur, namun proses peradilan sudah berjalan maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada para Penggugat;

Memperhatikan, Undang – Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Hukum Perdata, Hukum acara Perdata, serta peraturan perundang – undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menyatakan gugatan Para Penggugat gugur;
- Membebankan pembayaran biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.425.000,- (satu juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah) kepada para Penggugat;

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali pada hari Selasa tanggal 27 Juli 2021 oleh kami SRI HANANTA,SH. sebagai Hakim Ketua, Hj.NUR AMALIA ABBAS,SH.,MH. dan ELISABETH VINDA YUSTINITA,SH masing-masing sebagai Hakim Anggota.

Halaman 13 dari 14 halaman
Putusan Perdata Nomor: 32/Pdt.G./2021/PN Byl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh HENY SULISTYOWATI Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Boyolali, tanpa dihadiri oleh Para Pihak;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

Hj.NUR AMALIA ABBAS,SH.,MH

SRI HANANTA,SH

ELISABETH VINDA YUSTINITA,SH

PANITERA PENGGANTI

HENY SULISTYOWATI

Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran : Rp. 30.000,-
- Biaya Proses : Rp. 75.000,-
- Panggilan : Rp 1.250.000,-
- Redaksi Putusan : Rp. 10.000,-
- Materai Putusan : Rp. 10.000,-
- PNBPN Panggilan : Rp. 50.000,-

J U M L A H : Rp.1.425.000,-

(satu juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah)