



PUTUSAN

Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surakarta yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SUNARWAN, Laki-laki, Lahir di Sragen, 14 Desember 1986, pekerjaan Wiraswasta, Alamat Pondok RT/RW. 012/000, Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Sambirejo, Kabupaten Sragen, Jawa Tengah, NIK 3314031412860001, dalam hal ini memberikan kuasa kepada AMRIZA KHOIRUL FACHRI, S.H., S.I.Kom., GALIH CANDRA BAYU A., S.H, dan BUDIMAN WISNU DARMOJO, S.H. Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum di "SUKOWATI LAW OFFICE", Jalan Veteran No. 15 Sragen, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 126/SKK. PDT. 02/XI/2023. tertanggal 1 November 2023 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada 16 Nopember 2023 Nomor 1034, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. KANTOR CABANG SOLO

SUDIRMAN, Yang berkedudukan di Jl. Jend. Sudirman No. 1 Surakarta, diwakili oleh MUSTOFA ADI S, Pimpinan Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Solo Sudirman, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut mewakili Direksi berdasarkan Akta Kuasa Nomor 07 Tanggal 21 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Emi Susilowati, S.H., Notaris di Jakarta, berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan yang dimuat dalam Akta Nomor 3 tanggal 9 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta yang telah mendapat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menteri Hukum dan HAM RI Nomor 4 tanggal 06 Oktober 2021 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta dan telah mendapat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menteri Hukum dan HAM RI Nomor AHU-AH.01.03-0457763 Tanggal 7 Oktober 2021 bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No.44-46 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan

halaman 1 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa kepada ARYO PATRIYANTO dkk, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : B.3260 KC-VII/ADK/08/2023 tanggal 29 November 2023 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 30 Nopember 2023 Nomor 1114, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)

SURAKARTA, beralamatkan di Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 141, Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, Jawa Tengah 57136, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUHAMAD LUKMAN SALEH dkk, sesuai dengan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-227/MK.6/WKN.09/2023 tanggal 17 Nopember 2023 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 14 Desember 2023 Nomor 1154 dan sesuai dengan Surat Tugas Nomor ST-2292/KNL tanggal 11 Desember 2023 menugaskan kepada WIDJANARKO, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

KEPALA ATR/BPN SRAGEN, beralamat di Jl. Veteran No. 10, Mageru, Sragen Tengah, Kecamatan Sragen, Kabupaten Sragen, Jawa Tengah 57211. dalam hal ini memberikan kuasa kepada A. EVA TEJO SUTONO, S.H dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 2378/SKU-33.14.MP.01.02/XI/2023 tanggal 22 Nopember 2023 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 30 Nopember 2023 dengan Nomor 1111, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan memeriksa bukti-bukti yang diajukan di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 2 Nopember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 3 Nopember 2023 dalam Register Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt. telah mengajukan gugatan dan Adapun alasan dan dasar-dasar mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini adalah sebagai berikut :

halaman 2 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada tanggal 17 November 2016 Penggugat mengajukan Surat Permohonan Kredit kepada Tergugat I untuk pembelian Rumah Second dengan SHM No. 2920 dan No. 1732 luas tanah 310 m² dan luas bangunan 263 m² yang dahulu atas nama Doktoranda Ariyani dan saat ini atas nama Sunarwan dan Nur Hayati, berdasarkan akad Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) No: 152 tanggal 30 November 2016. Bahwa kredit perumahan rakyat atau KPR adalah fasilitas kredit dari Lembaga perbankan kepada nasabah yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

2. Bahwa pada saat permohonan Akad Pembiayaan telah dilakukan Penilaian Properti oleh Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) Budi, Edy, Saptono & Rekan, dengan Objek;

SHM No. 2920 dan No. 1732, luas tanah ± 310 m² dan luas bangunan 263 m² yang dahulu atas nama Doktoranda Ariyani dan saat ini atas nama Sunarwan dan Nur Hayati yang terletak Jl Winong-Banaran, Dukuh Badran RT.31, Kelurahan Gondang, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah, yang terdapat bangunan diatasnya, yakni;

- Bangunan Toko 1 (satu) lantai;

Dimana untuk nilai Objek sengketa adalah sebagai berikut;

- Nilai Pasar Rp 1.965.200.000,00 (satu milyar Sembilan ratus enam puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) dan;
- Nilai Likuiditas sebesar Rp 1.343.600.000,00 (satu milyar tiga ratus empat puluh tiga juta enam ratus rupiah);

3. Bahwa pada awalnya pelaksanaan pembayaran kewajiban kredit berjalan dengan baik dan lancar, hingga akhirnya pada tahun 2020-2022 mengalami kendala akibat usaha yang dialami Penggugat terdampak pandemic covid-19 yang menyebabkan nilai pendapatan menurun sehingga mengakibatkan pembayaran angsuran kepada Tergugat I menjadi tersendat.

4. Bahwa Penggugat memenuhi kewajiban angsuran dengan baik, hingga pada tahun 2022 akhir terjadi pandemic Covid 19 yang mana sangat mempengaruhi jalannya usaha Penggugat yang bergerak di bidang jual beli sepeda ontel mengalami kerugian yang sangat besar. Dengan adanya aturan pemerintah mengenai kerumunan, social distancing, larangan keluar rumah dan bepergian mempengaruhi kondisi ekonomi Penggugat, serta biaya operasional harian mulai dari listrik, air, dan karyawan yang tetap harus di bayarkan tiap bulannya oleh Penggugat.

halaman 3 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.

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

5. Bahwa Penggugat beritikad baik dengan mengajukan Restrukturisasi dan disetujui oleh Tergugat I namun hingga waktu restrukturisasi habis, ekonomi Penggugat belum juga berangsur membaik dan Penggugat mengajukan lagi Restrukturisasi namun tidak dikabulkan oleh Tergugat I. Bahwa perlu ditekankan kembali Penggugat memiliki itikad baik untuk tetap bisa melaksanakan pemenuhan kewajiban membayar angsuran, namun Tergugat I tetap pada pendiriannya untuk tidak mengabulkan permohonan Restrukturisasi kredit.

6. Bahwa Penggugat sebagai nasabah yang beritikad baik, dalam usahanya untuk memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I berusaha untuk melakukan negosiasi melakukan restrukturisasi sesuai dengan Peraturan OJK No. 11/PJOK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease pada Maret 2020 yang salah satu kebijakannya memuat mengenai Restrukturisasi untuk memberikan kelonggaran cicilan kredit akibat pandemic Covid 19;

Namun faktanya Penggugat malah menerima peringatan atas pembayaran angsuran;

➤ Surat Peringatan I (pertama) dengan surat No. 248/KC-VII/ADK/01/2021 tertanggal 22 Januari 2021 dengan menyampaikan kewajiban yang harus di bayar Penggugat kepada Tergugat I.

➤ Surat Peringatan II (kedua) dengan surat No. B.1031/KC-VII/ADK/01/2021 tertanggal 22 Maret 2021 dengan menyampaikan kewajiban yang harus di bayar Penggugat kepada Tergugat I senilai Rp. 80.707.873,66 yang harus dibayarkan segera pada tanggal 22 bulan Maret tahun 2021;

7. Bahwa kemudian Penggugat menerima surat dari Tergugat I

➤ Surat No. B.2737 RO-JOG/BO/CRO/10/2023 tertanggal 5 Oktober 2023 perihal surat Default dan Pemberitahuan Lelang.

Penggugat merasa kaget atas surat tersebut yang mana memberitahukan akan di lelangnya aset yang dijadikan anggunan oleh Penggugat tanpa ada musyawarah dan dengan pengajuan permohonan restrukturisasi yang diabaikan oleh Tergugat I, yang mana apabila Permohonan itu di kabulkan oleh Tergugat I tentang restrukturisasi dengan peningkatan kualitas kredit/ pembiayaan menjadi lancar setelah direstrukturisasi. Hal itu tidak sesuai dengan asas akad kredit yang sudah di sepakati;

halaman 4 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.

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

8. Bahwa Penggugat telah berkali-kali mengajukan keringanan namun Tergugat I sama sekali tidak pernah menghiraukannya, oleh karenanya Tergugat I patutlah dihukum dan diperintahkan untuk melakukan restrukturisasi kredit Penggugat dan penundaan angsuran selama 1 (satu) tahun terhitung sejak adanya putusan berkekuatan hukum tetap.

9. Bahwa sampai saat ini Tergugat I tidak melakukan Restruktur kredit dengan maksimal sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Rekstrukturisasi kredit dalam Pasal 1 huruf c. Penggugat seharusnya mendapatkan hak perpanjangan waktu kredit yang merupakan bentuk restrukturisasi kredit yang bertujuan memperingan debitur untuk mengembalikan hutangnya sampai usaha debitur mengalami pertumbuhan. Diharapkan dengan perpanjangan waktu ini dapat memberikan kesempatan kepada debitur untuk melanjutkan usahanya sehingga pendapatan yang harusnya digunakan untuk membayar hutang digunakan untuk memperkuat usahanya sampai benar-benar usahanya mengalami pertumbuhan ekonomi (Lukman Dendawijaya, "manajemen Perbankan", Ghalia Indonesia, Bandung, 2001, Hal.89);

10. Bahwa Tergugat I diharapkan dapat memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melunasi hutangnya sampai Penggugat benar-benar mengalami pertumbuhan ekonomi usaha yang layak dan mampu membayar kekurangan hutang kredit berdasarkan prinsip-prinsip penilaian kredit yang dilakukan yaitu dengan analisis 5 C (Karakter, adalah sifat atau watak seseorang dalam hal ini adalah Calon debitur, tujuannya adalah untuk memberikan keyakinan kepada Bank, bahwa sifat dan watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya; Capacity (capability), untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar kredit dihubungkan dengan kemampuan mengelola bisnis serta kemampuan mencari laba; Capital, dimana untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh Bank; Collateral, merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan; serta Condition, dalam menilai kredit hendaknya dinilai kondisi ekonomi sekarang dan untuk dimasa yang akan datang) (O.P Simorangkir, "Seluk Beluk Bank Komersial", Cetakan Ke-5, aksara Persada Indonesia, Jakarta, Hal.92);

halaman 5 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Perbuatan Tergugat I dengan melakukan tekanan terhadap Penggugat dengan akan melakukan lelang:

➢ Jaminan Penggugat pada hari Selasa tanggal 21 November 2023 oleh Tergugat II.

Bahwa lelang sangat merugikan Penggugat dikarenakan harga tidak logis dengan nilai pasar.

12. Bahwa Penggugat sangat terkejut ketika mendapatkan informasi bahwa nilai objek sengketa tidak ada kenaikan dari nilai penilaian harga awal, pada saat permohonan Akad Pembiayaan yang sudah dilakukan Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) Budi, Edy, Saptono & Rekan dengan Nilai Pasar Rp 1.965.200.000,00 (satu milyar Sembilan ratus enam puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) dan Nilai Likuiditas sebesar Rp 1.343.600.000,00 (satu milyar tiga ratus empat puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah) namun Ketika dilakukan penilaian untuk kepentingan lelang oleh Tergugat I, harga tersebut tidak sesuai dengan harga pasar yang ada saat ini, dimana harga hanya mengalami sedikit kenaikan menjadi menjadi Rp. 1.950.000.000,00 (satu milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) tanpa adanya penilaian harga baru yang sesuai dengan harga pasar, yang mana toko yang terletak di samping objek bangunan baru saja terjual dengan Nilai Rp. 2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta rupiah) hanya dengan luas ± 210 m², dan juga objek yang menjadi bangunan telah di renovasi oleh Penggugat menjadi lebih baik dan bagus seharusnya nilai bangunan menjadi lebih tinggi dari penilaian yang sebelumnya, namun berdasar hasil Penilaian dari Tergugat I, sangat mengada ada tanpa melihat kesesuaian atau fakta objek saat ini sehingga secara logika akal sehat objek sengketa menjadi lebih bagus dan memiliki nilai pasar yang lebih tinggi dari pada penilaian yang di lakukan saat akad kredit di awal.

13. Bahwa Penggugat keberatan dengan adanya harga limit yang ditentukan oleh Tergugat I dan keberatan juga yang akan dilakukan lelang kedua oleh Tergugat I yang tidak sesuai dengan harga pasar pada umumnya, Penggugat juga tidak diajak untuk menentukan harga limit dan tidak diajak menentukan jasa penilai secara independent (cenderung rawan adanya manipulasi data) sehingga dapat disebut harga tidak wajar, diduga adalah Perbuatan Melawan Hukum, Bahwa berdasarkan Pasal 4 huruf (g) Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 tahun 1999, Tentang Perlindungan Konsumen, Penggugat adalah warga Negara Indonesia yang merupakan

halaman 6 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konsumen Tergugat I, berhak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif oleh Pelaku usaha.

14. Bahwa mengelola (*manage*) perbankan dijamin oleh system standar jaminan mutu (*Management Standart Quality*), dimana salah satu pelaksanaannya adalah adanya pengendalian dokumen dimana dalam setiap pelayanan pengguna jasa (nasabah) khususnya kontrak-kontrak selalu dibuat dan penyerahan dokumen disertai tanda terima, sebagaimana diisyaratkan ISO maupun berdasarkan "*good corporate governance*". Bahwa sampai gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Surakarta, Penggugat tidak pernah diberikan Salinan-salinan perjanjian kredit, polis asuransi, polis-polis yang lain merupakan hak Penggugat dan hak lain seperti hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur oleh Tergugat I secara sepihak dan oleh karenanya batal demi hukum vide (pasal 18 ayat 3 UU No. 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen). Bahwa sesuai pasal 2 Peraturan Bank Indonesia No. 7/6/PBI/2005 Tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Pribadi Nasabah menyebutkan;

- a. Bank wajib menerapkan transparansi informasi mengenai Produk Bank dan penggunaan Data Pribadi.
- b. Bahwa dalam menerapkan transparansi informasi mengenai produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank wajib menetapkan kebijakan dan memiliki prosedur tertulis yang meliputi :
 - Transparansi informasi mengenai produk Bank dan
 - Transparansi penggunaan data pribadi nasabah;
- c. Bahwa kebijakan dan prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib diberlakukan di seluruh kantor Bank.

Bahwa dalam pasal 4 peraturan Bank Indonesia Penggunaan data pribadi nasabah menyebutkan:

- a. Bank wajib menyediakan informasi tertulis dalam Bahasa Indonesia secara lengkap dan jelas mengenai karakteristik setiap Produk Bank.
- b. Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disampaikan kepada nasabah secara tertulis dan atau lisan.
- c. Dalam memberikan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Bank dilarang memberikan informasi yang menyesatkan (*mislead*) dan atau tidak etis (*misconduct*).

halaman 7 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.

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)



15. Bahwa Penggugat mempunyai itikad baiknya untuk dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I, sekali lagi memohon untuk Restrukturisasi kepada Tergugat I. Namun, tidak ada tanggapan dari Tergugat I. Bahwa perbuatan Tergugat I yang tidak memberikan kesempatan untuk negosiasi dan Restrukturisasi kembali, serta hasil penilaian obyek sengketa yang sama sekali tidak berdasar dan tidak ada patokan atau menurut harga pasar dan penilaian dari team penilai independent tidaklah wajar dan tidak sesuai dengan harga pasaran saat ini, oleh karenanya hal demikian yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

16. Bahwa Perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam permohonan pelaksanaan lelang kemudian didaftarkan ke Tergugat II in causa KPKNL Surakarta kemudian dicatatkan oleh Turut Tergugat I in causa ATR/BPR Sragen dapatlah dikategorikan turut serta melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa dengan demikian perbuatan-perbuatan dan kelalaian Para Tergugat dan Turut Tergugat I, baik secara sendiri-sendiri maupun Bersama-sama, telah mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat, yaitu Perbuatan Melawan Hukum sesuai yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".

17. Bahwa dengan adanya perbuatan dari Para Tergugat, para calon pembeli tahu dimana asset tersebut akan di eksekusi lelang sehingga mengakibatkan para calon pembeli merasa tidak nyaman dalam melakukan transaksi jual beli yang mengakibatkan usaha yang di alami oleh Penggugat sangatlah di rugikan sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulannya dan di hitung sejak maret 2022 sampai gugatan ini di daftarkan sehingga total kerugian mencapai Rp 65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah).

18. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang sah dan otentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR jo SEMA No. 3 tahun 2003 sangatlah beralasan bagi Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Upaya hukum Verzet, banding, kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya.

19. Bahwa karena sengketa ini bermula dari Perbuatan Melawan Hukum dari Para Tergugat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa

halaman 8 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara ini menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surakarta berkenan untuk memeriksa dan selanjutnya menjatuhkan keputusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat I atau siapapun yang melakukan penilaian objek SHM No. 2920 dan No. 1732, luas tanah $\pm 310 \text{ m}^2$ dan luas bangunan 263 m^2 yang dahulu atas nama Doktoranda Ariyani dan saat ini atas nama Sunarwan dan Nur Hayati yang terletak Jl Winong-Banaran, Dukuh Badran RT.31, Kelurahan Gondang, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah dengan harga Rp. 1.950.000.000,00 (satu milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yang tidak sesuai dengan harga pasar merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan tidak sah menurut hukum Penilaian harga obyek SHM No. 2920 dan No. 1732, luas tanah $\pm 310 \text{ m}^2$ dan luas bangunan 263 m^2 yang dahulu atas nama Doktoranda Ariyani dan saat ini atas nama Sunarwan dan Nur Hayati yang terletak Jl Winong-Banaran, Dukuh Badran RT.31, Kelurahan Gondang, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah dengan harga Rp. 1.950.000.000,00 (satu milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yang tidak sesuai dengan harga pasar;
5. Menyatakan menurut hukum lelang yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II tidak sah;
6. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk melakukan restrukturisasi akad pembiayaan;
7. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulan dan di hitung sejak Maret 2022 sampai gugatan ini di daftarkan sehingga total kerugian mencapai Rp 65.000.000,00 (enam puluh lima juga rupiah);

halaman 9 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.



8. Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk dan patuh pada putusan ini serta tidak melakukan proses balik nama SHM No. 2920 dan No. 1732, luas \pm luas tanah 310 m² dan luas bangunan 263 m² yang dahulu atas nama Doktoranda Ariyani dan saat ini atas nama Sunarwan dan Nur Hayati, kepada pihak manapun;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet;

10. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat untuk membayar perkara ini secara tanggung renteng;

SUBSIDAIR:

Apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surakarta berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut Hukum dan Keadilan (*Ex aequo et bono*);

- Penggugat hadir Kuasanya Galih Candra Bayu.A,S.H dan Budiman Wisnu Darmojo,S.H;
- Tergugat I hadir Kuasanya Burhanuddin Pratama dan Faqih Rochman Wahyu H.
- Tergugat II hadir kuasanya Widjanarko dan Tri Winarsih;
- Turut Tergugat hadir kuasanya A.Eva Tejo Sutono,S.H dan Isnaini, S.H;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk MAKMURIN KUSUMASTUTI, S.H., M.H Hakim pada Pengadilan Negeri Surakarta sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Desember 2023 upaya perdamaian tersebut gagal mencapai kesepakatan/ tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dengan ini Tergugat I mengajukan jawaban dalam pokok perkara.

halaman 10 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.

3. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:

4. Bahwa Penggugat bersama istrinya (Nyonya Nur Hayati) merupakan Debitur dari Tergugat I yang telah menikmati fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Bank Rakyat Indonesia (KPR-BRI) Rumah Second sebesar Rp.1.600.000.000 (satu milyar enam ratus juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Rakyat Indonesia (KPR-BRI) Nomor: 152 tanggal 30 Nopember 2016 yang dibuat dihadapan Felix Johansyah, Sarjana Hukum, selaku Notaris di Surakarta.

5. Bahwa Perjanjian Kredit tersebut diatas telah dituangkan dalam sebuah Akta Notariil yang isinya telah dibacakan dan dijelaskan oleh Notaris/PPAT sehingga Penggugat sebagai Debitur telah mengetahui syarat dan ketentuan kredit.

Sebagai akta notariil, secara formil maupun materil akta-akta tersebut telah dibuat dan ditandatangani sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga SAH dan mempunyai kekuatan berlaku mengikat sebagai undang-undang (vide: Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUH Perdata).

Sesuai Pasal 1338 ayat (1) dan (3) KUH Perdata, semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Itikad baik tersebut harus dimaknai dalam arti subjektif yang merupakan kejujuran seseorang, yaitu terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum, maupun itikad baik dalam **arti objektif** yaitu pelaksanaan perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan atau sesuatu yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

Itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata merupakan itikad baik dalam arti objektif yaitu itikad baik **saat pelaksanaan perjanjian** bukan pada *pembuatan perjanjian*, sehingga konsekuensi logisnya para pihak harus memenuhi semua isi perjanjian dengan baik tanpa syarat.

6. Bahwa Untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit tersebut, Penggugat beserta istrinya (Nyonya Nur Hayati) telah menyerahkan agunan tambahan

halaman 11 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.

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

berupa 2 (dua) bidang tanah dan atau tanah berikut bangunan dengan bukti kepemilikan masing-masing sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2920/Desa Gondang tercatat atas nama Sunarwan dan Nur Hayati
2. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1732/Desa Gondang tercatat atas nama Sunarwan dan Nur Hayati.

SHM-SHM tersebut diatas telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor: 05333/2017 tanggal 10 Oktober 2017 berdasarkan APHT Nomor: 282/2017 tanggal 22 Maret 2017.

7. Bahwa dengan terbitnya SHT, maka terbukti pengikatan Hak Tanggungan tersebut sudah sesuai undang-undang sehingga sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada para pihak termasuk pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (1) butir (a) jo. Penjelasan Pasal 13 ayat (1) dan ayat (5) UUHT sebagai berikut:

Penjelasan Pasal 4 ayat (1) butir (a)

Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas).

Penjelasan Pasal 13 ayat (1)

Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas, oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Penjelasan Pasal 13 ayat (5)

Dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan Hak Tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga.

8. Bahwa dengan telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan atas agunan kredit tersebut membawa konsekuensi yuridis apabila Debitur cidera janji, maka Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan Pertama BERHAK menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

halaman 12 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.

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

Hak Tergugat I tersebut sesuai ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai berikut:

Pasal 6:

"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".

Pasal 20 ayat (1):

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)

Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Hak Tergugat I tersebut di atas juga telah ditegaskan dan disepakati dalam APHT-APHT di atas Pasal 2 butir 6 yang menyatakan bahwa:

"Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian,
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan,
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan,
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas dan
- f. Melakukan hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut".

halaman 13 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dalam masa kreditnya berjalan ternyata Debitur telah tidak memenuhi kewajibannya mengangsur kreditnya sesuai perjanjian kredit sehingga kreditnya menunggak. Atas kondisi Debitur yang demikian, Tergugat I tidak langsung serta merta melakukan eksekusi lelang atas agunan kredit namun justru Tergugat I dengan itikad baiknya telah memberikan **restrukturisasi kredit** kepada Debitur sebagaimana tercantum dalam Surat Penawaran Putusan Kredit (Offering Letter) Nomor: B.3155/KC-VII/ADK/09/2021 tanggal 22 September 2021.

Restrukturisasi kredit tersebut diberikan kepada Penggugat dengan harapan Penggugat dapat memenuhi kewajiban kreditnya sebagaimana yang diperjanjikan dalam perjanjian restrukturisasi kredit. Namun demikian, walaupun telah diberikan restrukturisasi kredit namun Penggugat tetap tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian restrukturisasi kredit, sehingga kreditnya menunggak.

Atas menunggaknya kredit debitur tersebut, selanjutnya Tergugat I telah melakukan pembinaan, penagihan hingga memberikan surat peringatan-surat peringatan sebagai berikut:

1. Surat Peringatan I (Pertama) Nomor: 2486/KC-VII/ADK/07/2022 tanggal 26 Juli 2022.
2. Surat Peringatan II (Kedua) Nomor: 3148/KC-VII/ADK/10/2022 tanggal 4 Oktober 2022.
3. Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor: 3570.a/KC-VII/ADK/11/2022 tanggal 17 November 2022.

Dalam setiap surat peringatan telah dicantumkan dengan jelas jumlah kewajiban Debitur yang harus diselesaikan termasuk batas waktu penyelesaian, namun demikian sampai dengan batas waktu yang diberikan tidak ada itikad baik atau upaya nyata dari Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya.

Sesuai Pasal 1238 KUHPerdara *jo.* Pasal 1338 KUHPerdara, debitur yang telah diberitahukan oleh kreditur mengenai kewajiban yang harus dipenuhi dalam jangka waktu tertentu, namun tidak dipenuhi, maka Debitur dianggap lalai/wanprestasi atas perjanjian yang telah dibuat secara sah dengan Tergugat I (Perjanjian Kredit).

10. Bahwa Dengan telah cidera janji/wanprestasinya Debitur yang demikian adalah sesuai pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya

halaman 14 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.



Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika, hal. 454 menyebutkan bahwa wanprestasi yaitu keadaan dimana Debitur tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali atau tidak memenuhi prestasi tepat waktu atau tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.

Pendapat senada juga disampaikan oleh Handri Raharjo dalam bukunya Hukum Perjanjian di Indonesia, terbitan Pustaka Yustisia, tahun 2009, halaman 80 yang menyatakan bahwa debitur dikatakan wanprestasi (cidera janji) apabila:

- a. sama sekali tidak memenuhi prestasi,
- b. memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan,
- c. memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu (terlambat),
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

11. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, Tergugat I menolak dengan tegas dalil –dalil posita gugatan Penggugat serta petitum angka 6 yang pada intinya meminta agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk memberikan restrukturisasi kredit kepada Penggugat.

Dalil posita gugatan Penggugat aquo sangat tidak berdasar hukum sama sekali sehingga sudah seharusnya ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo.

Di dalam POJK Nomor 11 Tahun 2020 pada Pasal 2 ayat (4) dan (5) telah disebutkan secara tegas bahwa Bank yang akan melaksanakan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi sebagai dampak penyebaran *Coronavirus Disease 2019* (Covid 19) **harus memiliki** pedoman untuk menetapkan kriteria Debitur serta sektor usaha yang terkena dampak penyebaran *Coronavirus Disease 2019* (Covid 19).

Pada Bagian pertimbangan dalam POJK di atas juga telah disebutkan bahwa kebijakan stimulus perekonomian sebagai countercyclical dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (Covid 19) dimaksud diterapkan dengan *tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian*.

Atas dasar ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa Bank diberikan kewenangan untuk membuat kebijakan restrukturisasi kredit kepada poara

halaman 15 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

debitur yang terkena dampak pandemi Covid-19 tetapi dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian.

Berpedoman pada ketentuan tersebut, Tergugat II telah menetapkan kebijakan terkait kriteria Debitur serta sektor usaha apa saja yang dapat mengajukan restrukturisasi kredit diantaranya adalah:

1. Kolektibilitas kredit Lancar atau DPK posisi Februari 2020 dan
2. Debitur memenuhi syarat restrukturisasi sebagai berikut:
 - a. Debitur mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban pada BRI karena debitur atau usaha debitur terdampak dari penyebaran Covid-19 baik secara langsung atau tidak langsung sehingga mengalami penurunan omset usaha.
 - b. Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik, dan
 - c. Debitur menunjukkan itikad yang positif untuk bekerja sama (kooperatif) terhadap upaya restrukturisasi yang akan dijalankan.

Sesuai dengan kebijakan restrukturisasi kredit yang disusun Tergugat I di atas, jelas tidak semua debitur termasuk Penggugat bisa diberikan restrukturisasi kredit dalam masa pandemi Covid-19, tetapi harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana tersebut di atas.

12. Bahwa mengingat Penggugat telah terbukti wanprestasi/ingkar janji atas kewajiban kreditnya kepada Tergugat I, maka selanjutnya Tergugat I melakukan eksekusi lelang atas agunan kredit pada tanggal tanggal 21 November 2023.

Dalam rangka proses lelang atas agunan kredit tersebut, Tergugat I telah melaksanakan semua tahapan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dari mulai permohonan lelang kepada KPKNL Surakarta (Tergugat II) sebagaimana Surat Nomor B.2406-RO-JOG/BO/CRO/08/2023 tanggal 30 Agustus 2023 perihal Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan.

Atas dasar permohonan dari Tergugat I tersebut, Tergugat II telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang yaitu pada hari: Selasa, 21 November 2023 yang disampaikan kepada Tergugat I melalui Surat Nomor: S-4926/KNL.0902/2023 tanggal 20 Oktober 2023 perihal Surat Penetapan Lelang.

Setelah menerima jadwal penetapan lelang tersebut, Tergugat I kemudian menyampaikan pemberitahuan lelang kepada debitur melalui Surat Nomor: B.2899- RO-JOG/BO/CRO/10/2023 tanggal 23 Oktober 2023 dan Surat

halaman 16 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.

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

Nomor: B.2900- RO-JOG/BO/CRO/10/2023 tanggal 23 Oktober 2023
perihal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang.

Disamping menyampaikan pemberitahuan lelang kepada debitur, Tergugat I juga telah menerbitkan pengumuman lelang yaitu:

- a. Pengumuman Lelang melalui selebaran tanggal 23 Oktober 2023
- b. Pengumuman Lelang melalui Surat Kabar Harian Solo Pos tanggal 7 November 2023.

13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil posita gugatan serta petitum primer angka 3 dan 4 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena harga limit lelang yang ditentukan atas obyek sengketa tidak sesuai dengan harga pasar.

Dalil posita dan petitum primer Penggugat aquo sangat tidak layak untuk dikabulkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo.

Dalam menetapkan nilai limit lelang terhadap obyek sengketa, Tergugat I telah memenuhi ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

Pasal 47 ayat (2):

Nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab penjual.

Pasal 48 ayat (1):

Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- a. Laporan hasil penilaian oleh Penilai atau
- b. Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir atau
- c. Harga perkiraan sendiri

Pasal 48 ayat (2)

Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.

Pasal 48 ayat (3)

halaman 17 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.

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)



Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

Pasal 49

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian dari Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a untuk:

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan nilai paling sedikit Rp.5.000.000.000 (lima milyar rupiah).*

Pasal 51

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, Lelang Eksekusi Gadai dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan Nilai Likuidasi.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, selanjutnya pada tanggal 16 Juni 2022 telah dilakukan penilaian terhadap objek sengketa yang akan dilelang dengan hasil Nilai Pasar Wajar atas obyek sengketa adalah sebesar Rp.1.950.000.000 dengan Nilai Likuidasi sebesar Rp.1.560.000.000. Dari hasil penilaian tersebut, Tergugat I menetapkan Nilai Limit Lelang atas obyek sengketa pada pelaksanaan lelang tanggal 21 November 2023 adalah sebesar Rp.1.950.000.000.

14. Bahwa sesuai PMK di atas penetapan Nilai Limit didasarkan pada NILAI LIKUIDASI (Nilai Jual Cepat) bukan Nilai Pasar Wajar. Penggunaan Nilai Likuidasi (Nilai Jual Cepat) sebagai dasar penetapan nilai limit lelang eksekusi yang diatur dalam PMK di atas karena memperhitungkan dan atau mempertimbangkan adanya risiko-risiko lelang dan biaya-biaya lelang yang timbul.

Apabila penetapan Nilai Limit Lelang Eksekusi menggunakan Nilai Pasar Wajar maka tidak perlu ada lelang dan sudah pasti tidak ada peserta lelang yang akan mengikuti lelang, karena justru akan membayar harga lelang yang lebih besar dari harga pasar wajar karena masih dibebani dengan biaya-biaya lelang.

Dengan demikian terlihat jelas bahwa dalam menentukan Nilai Limit Lelang Eksekusi atas obyek sengketa, Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan Nilai Limit lelang atas obyek sengketa yang ditetapkan sama dengan Nilai Pasar Wajar atau lebih tinggi dari Nilai Likuidasi.

halaman 18 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.



15. Bahwa berdasarkan hal tersebut Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita angka 17 dan petitum angka 7 yang menyatakan bahwa Penggugat mengalami kerugian baik materiil sejumlah Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) perbulan dan dihitung dari bulan Maret 2022 sampai dengan perkara didaftarkan total kerugiannya sebesar Rp.65.000.000 (enam puluh lima juta rupiah).

Jumlah kerugian tersebut, jelas-jelas tidak nyata dan tidak dapat menjadi dasar dimohonkannya ganti kerugian dalam gugatan. Estimasi kerugian materiil sebesar Rp 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) menjadi tidak relevan dan tidak berdasar karena objek sengketa belum laku lelang. Dengan demikian perhitungan Penggugat atas kerugian materiil tersebut tidak dapat disebut kerugian materiil karena kerugian materiil merupakan kerugian yang secara nyata diterima.

16. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 18 dan petitum primair angka 9 yang pada intinya meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi dari pihak manapun. Posita dan Petitum Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya ditolak, karena sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2001 setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA no. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”.

Sesuai dengan ketentuan tersebut maka Penggugat dalam mengajukan putusan serta merta harus menyertakan jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi, tanpa jaminan tersebut maka tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

17. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka telah jelas bahwa sama sekali tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, mulai dari proses pemberian kredit, pembuatan perjanjian kredit, pengikatan agunan, sampai dengan pelaksanaan lelang

halaman 19 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Perlu Tergugat I sampaikan bahwa untuk dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam 1365 KUHPerdata sebagaimana berikut:

1. harus ada perbuatan;
2. perbuatan itu harus melawan hukum;
3. ada kerugian;
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. ada kesalahan (schuld);

Setelah membaca dalil posita gugatan Penggugat, maka tidak satu pun dalil yang menunjukkan bahwa Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, terutama adanya kesalahan (schuld) yang dilakukan oleh Tergugat I.

Dengan demikian maka dalil-dalil posita gugatan Penggugat serta petitum primer angka 2 yang mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar hukum sama sekali sehingga sudah seharusnya ditolak.

18. Bahwa mengingat seluruh proses perjanjian kredit, pengikatan agunan sampai dengan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa dalam perkara aquo telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka sudah seharusnya Tergugat I selaku kreditur yang beritikad baik mendapatkan perlindungan hukum yang semestinya.

19. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, nyata-nyata Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun, oleh karenanya Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa perkara aquo untuk memberikan putusan terhadap perkara aquo dengan putusan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah tidak mengajukan jawaban;

halaman 20 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.

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)



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatan perdata No.274/Pdt.G2023/PN Skt tanggal 2 Nopember 2023, kecuali atas hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum;
2. Bahwa Turut Tergugat dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen memproses permohonan pendaftaran Tanah berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Dalam pasal 3 peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berbunyi sebagaai berikut :

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
 - b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan -satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
 - c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan
3. Bahwa posita-posita dari Penggugat yang tidak ditanggapi oleh Turut Tergugat bukan berarti diakui tetapi memang tidak ada relevansinya dengan tugas-tugas Turut Tergugat, sehingga tidak perlu ditanggapi;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Kuasa Tergugat I dan Jawaban Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 1 Februari 2024 selanjutnya atas Replik dari Penggugat tersebut Kuasa Tergugat II mengajukan duplik tertanggal 7 Februari 2024 sedangkan Kuasa Tergugat I dan Turut Tergugat I tidak mengajukan Duplik, yang selengkapanya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, maka untuk menyingkat uraian putusan haruslah dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa foto copy yang dibubuhi meterai secukupnya yang masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-11 sebagai berikut :

halaman 21 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Sunarman, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy dari foto copy berupa Surat Penawaran Putusan Kredit, diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy dari foto copy berupa Laporan Penilaian Properti Tanah dan Bangunan Toko Milik Penggugat, diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy dari foto copy berupa Surat Peringatan Pertama (I), diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Surat Peringatan Kedua (II), diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Surat Default dan Pemberitahuan Lelang, diberi tanda bukti P-6;
7. Foto copy dari foto copy berupa Pemberitahuan Lelang Hak Tanggungan,, diberi tanda bukti P-7;
8. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan 2023, diberi tanda bukti P-8;
9. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, diberi tanda bukti P-9;
10. Foto copy dari foto copy berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2920, diberi tanda bukti P-10;
11. Foto copy dari foto copy berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1732, diberi tanda bukti P-11;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Kuasa Tergugat I telah mengajukan surat-surat bukti berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai secukupnya yang masing-masing diberi tanda T.I-1 sampai dengan T. I- 15 sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Rakyat Indonesia, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2920/Desa Gondang tercatat atas nama Sunarwan dan Nur Hayati, diberi tanda bukti T.1- 2;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1732/Desa Gondang tercatat atas nama Sunarwan dan Nur Hayati, diberi tanda bukti T.1- 3;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 05333/2017 tanggal 22 Maret 2017, diberi tanda bukti T.I-4;

halaman 22 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.

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

5. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Surat Penawaran Putusan Kredit (Offering Letter) Nomor : B.3155/KC-VII/ADK/09/2021 tanggal 22 September 2021, diberi tanda bukti T.I-5;
6. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Surat Nomor 2486/KC-VII/ADK/07/2022 tanggal 26 Juli 2022 Perihal Surat Peringatan Pertama, diberi tanda bukti T.1-6;
7. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Surat Nomor 3148/KC-VII/ADK/10/2022 tanggal 4 Oktober 2022 Perihal Surat Peringatan ke-II (Kedua), diberi tanda bukti T.1-7;
8. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Surat Nomor 3570.a/KC-VII/ADK/11/2022 tanggal 17 Nopember 2022 Perihal Surat Peringatan ke III (Ketiga), diberi tanda bukti T.1-8;
9. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Laporan Penilaian Agunan pada tanggal 16 Juni 2022, diberi tanda bukti T.1-9;
10. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Surat Nomor B.2406-RO-JOG/BO/CRO/08/2023 tanggal 30 Agustus 2023 Perihal Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan, diberi tanda bukti T.1-10;
11. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Surat Nomor S-4926/KNL.0902/2023 tanggal 20 Oktober 2023 Perihal Surat Penetapan Lelang, diberi tanda bukti T.1-11;
12. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Surat Nomor B.2899-RO-JOG/BO/CRO/10/2023 tanggal 23 Oktober 2023 Perihal Surat Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang, diberi tanda bukti T.1-12;
13. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Surat Nomor B.2900-RO-JOG/BO/CRO/10/2023 tanggal 23 Oktober 2023 Perihal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang, diberi tanda bukti T.1-13;
14. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Pengumuman Lelang melalui Selebaran tanggal 23 Oktober 2023, diberi tanda bukti T.1-14;
15. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Pengumuman Lelang melalui Surat Kabar Harian Solo Pos tanggal 7 Nopember 2023, diberi tanda bukti T.1-15.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Kuasa Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai secukupnya yang masing-masing diberi tanda T.II-1 sampai dengan T. II- 3 sebagai berikut :

halaman 23 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.

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

1. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Surat Permohonan Lelang dan Surat Pengantar SKPT, Nomor B.2406-RO-JOG/BO/CRO/08/2023 tanggal 30 Agustus 2023, diberi tanda bukti T.II-1;
2. Foto copy sesuai dengan print outnya berupa Surat Nomor S-4926/KNL0902/2023 tanggal 20 Oktober 2023 Perihal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda bukti T.II-2;
3. Foto copy sesuai dengan print outnya berupa Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor Reg Batal-514/38/2023 tanggal 21 Nopember 2023, diberi tanda bukti T.II-3;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya kuasa Turut Tergugat I telah mengajukan surat-surat bukti berupa foto copy yang dibubuhi meterai secukupnya yang masing-masing diberi tanda T.T.I-1 sampai dengan T.T.I-2 sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 2920 terletak di Desa Gondang, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Jawa Tengah, diberi tanda bukti T.T.I-1;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 1732 terletak di Desa Gondang, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Jawa Tengah, diberi tanda bukti T.T.I-2;

Menimbang, bahwa terhadap perkaranya ini Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat I menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tanggal 13 Maret 2024;

Menimbang, bahwa oleh karena Para pihak tidak mengajukan sesuatu hal lagi dalam perkara ini, selanjutnya Para pihak mohon kepada Majelis untuk menjatuhkan putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tidak termuat dalam putusan ini akan tetapi tercantum dalam berita acara persidangan, maka hal tersebut dianggap telah dipertimbangkan dalam putusan ini dan berita acara persidangan tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

DALAM EKSEPSI

halaman 24 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kuasa Tergugat II dalam Dupliknya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya gugatan tidak jelas atau kabur (obscuur libel) dan eksepsi tentang Persona Standi Nonjudicio, oleh karena eksepsi tersebut diajukan pada tahap Duplik sehingga pihak Penggugat tidak mempunyai kesempatan menanggapi eksepsi tersebut, disamping itu berdasarkan pasal 136 HIR bahwa terhadap eksepsi yang tidak diajukan dengan jawaban pertama bersama-sama dengan keberatan pokok perkara, maka eksepsi tersebut dianggap gugur, sehingga apabila eksepsi tersebut diajukan setelah tahapan proses sebagaimana tersebut diatas telah dilampaui, maka Majelis Hakim tidak perlu untuk mempertimbangkan eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi yang diajukan oleh kuasa Tergugat II haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan penggugat mendalilkan bahwa Penggugat bersama isterinya bernama Nur Hayati pada tanggal 17 November 2016 telah mengajukan Surat Permohonan Kredit kepada Tergugat I untuk pembelian Rumah Second dengan SHM No. 2920 dan No. 1732 luas tanah 310 m² dan luas bangunan 263 m² yang dahulu atas nama Doktoranda Ariyani dan saat ini atas nama Sunarwan dan Nur Hayati, berdasarkan akad Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) No: 152 tanggal 30 November 2016 pada saat permohonan Akad Pembiayaan telah dilakukan Penilaian Properti oleh Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) Budi, Edy, Saptono & Rekan, dengan Objek; SHM No. 2920 dan No. 1732, luas tanah ± 310 m² dan luas bangunan 263 m² yang dahulu atas nama Doktoranda Ariyani dan saat ini atas nama Sunarwan dan Nur Hayati yang terletak Jl Winong-Banaran, Dukuh Badran RT.31, Kelurahan Gondang, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah, yang terdapat bangunan diatasnya, yakni; Bangunan Toko 1 (satu) lantai, dan untuk nilai Objek sengketa Nilai Pasar sebesar Rp 1.965.200.000,00 (satu milyar Sembilan ratus enam puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) dan Nilai Likuiditasnya sebesar Rp 1.343.600.000,00 (satu milyar tiga ratus empat puluh tiga juta enam ratus rupiah), oleh karenanya Penggugat bersama istrinya (Nyonya Nur Hayati) adalah merupakan Debitur dari Tergugat I yang telah menikmati fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Bank Rakyat Indonesia (KPR-BRI) Rumah Second sebesar Rp.1.600.000.000 (satu milyar enam ratus juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Rakyat Indonesia (KPR-BRI) Nomor: 152 tanggal 30 Nopember 2016 yang dibuat dihadapan Felix Johansyah, Sarjana Hukum, selaku Notaris

halaman 25 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.

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

di Surakarta, oleh karena dampak pandemi covid-19 angsuran kepada Tergugat I menjadi tersendat kemudian Penggugat mengajukan Restrukturisasi dan disetujui oleh Tergugat I namun hingga waktu restrukturisasi habis ekonomi Penggugat belum juga berangsur membaik, kemudian Penggugat mengajukan lagi Restrukturisasi namun tidak dikabulkan oleh Tergugat I, Penggugat sebagai nasabah yang beritikad baik, dalam usahanya untuk memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I berusaha untuk melakukan negosiasi melakukan restrukturisasi sesuai dengan Peraturan OJK No. 11/PJOK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease pada Maret 2020 yang salah satu kebijakannya memuat mengenai Restrukturisasi untuk memberikan kelonggaran cicilan kredit akibat pandemic Covid 19., Namun Penggugat malah menerima peringatan dari Tergugat I atas pembayaran angsuran Surat Peringatan I (pertama) dengan surat No. 248/KC-VII/ADK/01/2021 tertanggal 22 Januari 2021 dengan menyampaikan kewajiban yang harus di bayar Penggugat kepada Tergugat I., Surat Peringatan II (kedua) dengan surat No. B.1031/KC-VII/ADK/01/2021 tertanggal 22 Maret 2021 dengan menyampaikan kewajiban yang harus di bayar Penggugat kepada Tergugat I senilai Rp. 80.707.873,66 yang harus dibayarkan segera pada tanggal 22 bulan Maret tahun 2021, kemudian Penggugat menerima surat dari Tergugat I Surat No. B.2737 RO-JOG/BO/CRO/10/2023 tertanggal 5 Oktober 2023 perihal surat Default dan Pemberitahuan Lelang, Perbuatan Tergugat I dengan melakukan tekanan terhadap Penggugat dengan akan melakukan lelang: Jaminan Penggugat pada hari Selasa tanggal 21 November 2023 oleh Tergugat II., lelang sangat merugikan Penggugat dikarenakan harga tidak logis dengan nilai pasar dan Penggugat sangat terkejut ketika mendapatkan informasi bahwa nilai objek sengketa tidak ada kenaikan dari nilai penilaian harga awal, pada saat permohonan Akad Pembiayaan yang sudah dilakukan Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) Budi, Edy, Saptono & Rekan dengan Nilai Pasar Rp 1.965.200.000,00 (satu milyar Sembilan ratus enam puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) dan Nilai Likuiditas sebesar Rp 1.343.600.000,00 (satu milyar tiga ratus empat puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah) namun Ketika dilakukan penilaian untuk kepentingan lelang oleh Tergugat I, harga tersebut tidak sesuai dengan harga pasar yang ada saat ini, dimana harga hanya mengalami sedikit kenaikan menjadi menjadi Rp. 1.950.000.000,00 (satu milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) tanpa adanya penilaian harga baru yang sesuai dengan harga pasar, yang mana toko yang terletak di samping objek anggunan baru

halaman 26 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.

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

saja terjual dengan Nilai Rp. 2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta rupiah) hanya dengan luas $\pm 210 \text{ m}^2$, dan juga objek yang menjadi anggunan telah di renovasi oleh Penggugat menjadi lebih baik dan bagus seharusnya nilai bangunan menjadi lebih tinggi dari penilaian yang sebelumnya, namun berdasar hasil Penilaian dari Tergugat I, sangat mengada ada tanpa melihat kesesuaian atau fakta objek saat ini sehingga secara logika akal sehat objek sengketa menjadi lebih bagus dan memiliki nilai pasar yang lebih tinggi dari pada penilaian yang di lakukan saat akad kredit di awal., Penggugat keberatan dengan adanya harga limit yang ditentukan oleh Tergugat I dan keberatan juga yang akan dilakukan lelang kedua oleh Tergugat I yang tidak sesuai dengan harga pasar pada umumnya, Penggugat juga tidak diajak untuk menentukan harga limit dan tidak diajak menentukan jasa penilai secara independent (cenderung rawan adanya manipulasi data) sehingga dapat disebut harga tidak wajar, diduga adalah Perbuatan Melawan Hukum dan berdasarkan Pasal 4 huruf (g) Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 tahun 1999, Tentang Perlindungan Konsumen, Penggugat adalah warga Negara Indonesia yang merupakan Konsumen Tergugat I, berhak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif oleh Pelaku usaha, Penggugat mempunyai itikad baiknya untuk dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I, sekali lagi memohonan untuk Restrukturisasi kepada Tergugat I. Namun, tidak ada tanggapan dari Tergugat I. Bahwa perbuatan Tergugat I yang tidak memberikan kesempatan untuk negosiasi dan Restrukturisasi kembali, serta hasil penilaian obyek sengketa yang sama sekali tidak berdasar dan tidak ada patokan atau menurut harga pasar dan penilaian dari team penilai independent tidaklah wajar dan tidak sesuai dengan harga pasaran saat ini oleh karenanya Perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam permohonan pelaksanaan lelang kemudian didaftarkan ke Tergugat II in causa KPKNL Surakarta kemudian dicatatkan oleh Turut Tergugat I in causa ATR/BPR Sragen dapatlah dikategorikan turut serta melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan demikian pula yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat juga merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang, bahwa oleh karena dalil - dalil Gugatan Penggugat tersebut pada pokoknya telah dibantah oleh Tergugat I, yang pada pokoknya sama sekali tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, mulai dari proses pemberian kredit, pembuatan perjanjian kredit, pengikatan agunan, sampai dengan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan

halaman 27 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II dan Turut Tergugat I, maka sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR merupakan kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan dalil- dalil gugatannya tersebut demikian pula sebaliknya merupakan kewajiban bagi Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil - dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa kuasa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat, yang telah diberi tanda P-1 sampai dengan P- 11 telah dibubuhi meterai secukupnya dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-2, P-3, P-4, P-7, P-10, dan P-11 hanya dapat disesuaikan dengan foto copy dari foto copynya dan kuasa Penggugat tidak mengajukan saksi, sedangkan kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti surat-surat diberi tanda bukti T.I-1 sampai dengan T.I-15 telah dibubuhi rmeterai secukupnya dan sesuai dengan aslinya., sedangkan kuasa Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti berupa foto copy yang telah bubuhi meterai cukup yang masing-masing diberi tanda T.II-1 sampai dengan T. II- 3 sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.II- 2 dan T.II- 3 foto copy sesuai dengan print Autnya dan kuasa Tergugat II tidak mengajukan saksi, sedangkan Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat surat diberi tanda bukti TT.I- 1 dan TT.II-2 yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan sesuai dengan aslinya dan kuasa Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa, oleh karenanya yang harus dibuktikan apakah benar perbuatan Tergugat I atau siapapun yang melakukan penilaian objek SHM No. 2920 dan No. 1732, luas tanah $\pm 310 \text{ m}^2$ dan luas bangunan 263 m^2 yang dahulu atas nama Doktoranda Ariyani dan saat ini atas nama Sunarwan dan Nur Hayati yang terletak Jl Winong-Banaran, Dukuh Badran RT.31, Kelurahan Gondang, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah dengan harga Rp. 1.950.000.000,00 (satu milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yang tidak sesuai dengan harga pasar merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga oleh karenanya tidak sah menurut hukum Penilaian harga obyek SHM No. 2920 dan No. 1732, luas tanah $\pm 310 \text{ m}^2$ dan luas bangunan 263 m^2 yang dahulu atas nama Doktoranda Ariyani dan saat ini atas nama Sunarwan dan Nur Hayati yang terletak Jl Winong-Banaran, Dukuh Badran RT.31, Kelurahan Gondang, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah dengan harga Rp. 1.950.000.000,00 (satu milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yang tidak sesuai dengan harga pasar;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-1, bukti P-2 membuktikan telah adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana

halaman 28 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.

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

Penggugat bersama isterinya yang bernama Nur Hayati sesuai surat permohonan kreditnya Penggugat tanggal 17 Nopember 2016 kepada Tergugat I, telah diberitahukan bahwa permohonan kredit pemilikan Rumah Second tersebut telah diputus dan oleh Tergugat I dan dengan ditawarkan dengan syarat-syarat dan ketentuan kredit sebagai tercantum dalam bukti syarat-syarat dimaksud, yang dihubungkan dengan bukti T.I-1 berupa Akta Perjanjian kredit pemilikan Rumah Bank Rakyat Indonesia (KPR-BRI) Nomor : 152 tanggal 30 November 2016, telah benar membuktikan adanya hubungan hukum yaitu Penggugat sebagai debitur sedang Tergugat I sebagai kreditur, dimana Penggugat bersama dengan isterinya yaitu Nur Hayati telah menikmati fasilitas kredit pemilikan Rumah Bank Rakyat Indonesia (KPR-BRI) Rumah Second sebesar Rp. 1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-10, bukti P-11 vide bukti T.I-2, bukti T.I-3 dan bukti T.I-4 membuktikan bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit Penggugat kepada Tergugat I, Penggugat bersama isterinya Nur Hayati telah menyerahkan agunan tambahan berupa 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan dan tanah dan bangunan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat I;

Menimbang, bahwa tentang bukti P-8 dan bukti P-9 masing-masing berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan 2023, bukti tersebut adalah bukan membuktikan bukti kepemilikan hak, namun hanya membuktikan pembayaran pajak terhutang pajak bumi bangunan, oleh karenanya tidak ada relevansinya dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa tentang bukti P-4, bukti P-5, bukti P-6 dan bukti P-7 dihubungkan dengan bukti T.I-5 masa kreditnya berjalan ternyata Debitur telah tidak memenuhi kewajibannya mengangsur kreditnya sesuai perjanjian kredit sehingga kreditnya menunggak/ wanprestasi, kemudian atas kondisi Debitur yang telah tidak dapat memenuhi kewajibannya mengangsur kredit /wanprestasi (vide bukti T.I-1), Tergugat I tidak langsung serta merta melakukan eksekusi lelang atas agunan kredit namun justru Tergugat I dengan itikad baiknya telah memberikan restrukturisasi kredit kepada Debitur sebagaimana (bukti T.I-5) tercantum dalam Surat Penawaran Putusan Kredit (Offering Letter) Nomor: B.3155/KC-VII/ADK/09/2021 tanggal 22 September 2021, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I tidak memberikan Restrukturisasi kredit kepada Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sebagai Debitur telah terbukti tidak memenuhi kewajibannya mengangsur kreditnya sesuai perjanjian kredit

halaman 29 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.



sehingga kreditnya menunggak (wanprestasi), Tergugat I dengan itikad baiknya telah memenuhi permohonan Debitur/Penggugat, dimana Tergugat I telah memberikan restrukturisasi kredit kepada Debitur sebagaimana yang telah dimohonkan oleh Penggugat/Debitur kepada Tergugat I sebagaimana (bukti T.I-5) tercantum dalam Surat Penawaran Putusan Kredit (Offering Letter) Nomor: B.3155/KC-VII/ADK/09/2021 tanggal 22 September 2021 dan juga Tergugat I telah melakukan pembinaan, penagihan juga telah memberikan surat peringatan kepada Debitur / Penggugat karenanya bukti T.I-6, bukti T.I-7, bukti T.I-8, yang telah dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan prosedur hukum;

Menimbang, bahwa untuk menetapkan nilai limit lelang terhadap obyek Agunan, Kreditur haruslah memenuhi ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, antara lain menyebutkan :

Pasal 47 ayat (2):

Nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab penjual.

Pasal 48 ayat (1):

Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- a. *Laporan hasil penilaian oleh Penilai atau*
- b. *Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir atau*
- c. *Harga perkiraan sendiri*

Pasal 48 ayat (2)

Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.

Pasal 48 ayat (3)

Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

Pasal 49

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian dari Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a untuk:

halaman 30 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.



- a. *Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan nilai paling sedikit Rp.5.000.000.000 (lima milyar rupiah).*

Pasal 51

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, Lelang Eksekusi Gadai dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan Nilai Likuidasi.

Menimbang, bahwa sesuai PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan penetapan Nilai Limit didasarkan pada NILAI LIKUIDASI (Nilai Jual Cepat) bukan Nilai Pasar Wajar. Penggunaan Nilai Likuidasi (Nilai Jual Cepat) sebagai dasar penetapan nilai limit lelang eksekusi yang diatur dalam PMK di atas juga karena memperhitungkan dan atau mempertimbangkan adanya risiko-risiko lelang dan biaya-biaya lelang yang timbul;

Menimbang, bahwa tentang bukti T.T.I-1 dan bukti T.T.1-2/ T.1-2 dan T.I-3 dan bukti P-10 dan P-11 yang pada pokoknya membuktikan bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit Penggugat kepada Tergugat I, Penggugat bersama isterinya Nur Hayati telah menyerahkan agunan tambahan berupa 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan dan tanah dan bangunan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat I;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti T.I-9 berupa Laporan Penilaian Agunan pada tanggal 16 Juni 2022, terhadap agunan Debitur ternyata telah dilakukan penilaian yang akan dilelang dengan hasil Nilai Pasar Wajar atas obyek sengketa adalah sebesar Rp.1.950.000.000 dengan Nilai Likuidasi sebesar Rp.1.560.000.000,00 Dari hasil penilaian tersebut, Tergugat I menetapkan Nilai Limit Lelang atas obyek sengketa pada pelaksanaan lelang tanggal 21 November 2023 adalah sebesar Rp.1.950.000.000,00 telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti T.I-10, yang adalah sama dengan bukti T.II-1 dan bukti T.I-11 yang juga adalah sama dengan bukti T.II-2, T.I-12, T.I-13, T.I-14 dan T.15 karenanya proses tahapan Lelang eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit yang telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang kemudian Tergugat I yang melakukan permohonan pelaksanaan lelang kepada Tergugat II telah sesuai dengan tahapan prosedur hukum;

halaman 31 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.



Menimbang, bahwa tentang bukti T.II-1 dan T.II-2 yang adalah sama dengan bukti T.I-10 dan bukti T.I-11, telah membuktikan bahwa Tergugat I mengajukan Permohonan Lelang atas Jaminan Milik Debitur in casu Penggugat Kepada Tergugat II dan Tergugat II mengeluarkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang karena Permohonan Lelang telah memenuhi dokumen Persyaratan dan Legalitas formalitas subjek dan objek Lelang;

Menimbang, bahwa tentang Bukti T.II-3 bahwa Lelang yang direncanakan dilaksanakan oleh Tergugat II dinyatakan Batal karena tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, Nama pemegang hak yang tertulis di SKPT tidak sesuai dengan nama Pemegang Hak yang tertulis di SHM No.2920 (vide pasal 39 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang bahwa, dari pertimbangan pertimbangan tersebut diatas oleh karenanya perbuatan Tergugat I yang telah melakukan penilaian objek SHM No. 2920 dan No. 1732, luas tanah $\pm 310 \text{ m}^2$ dan luas bangunan 263 m^2 yang dahulu atas nama Doktoranda Ariyani dan saat ini atas nama Sunarwan dan Nur Hayati yang terletak Jl Winong-Banaran, Dukuh Badran RT.31, Kelurahan Gondang, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah dengan harga Rp. 1.950.000.000,00 (satu milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) telah sesuai dengan Penilaian harga obyek SHM No. 2920 dan No. 1732, luas tanah $\pm 310 \text{ m}^2$ dan luas bangunan 263 m^2 yang dahulu atas nama Doktoranda Ariyani dan saat ini atas nama Sunarwan dan Nur Hayati yang terletak Jl Winong-Banaran, Dukuh Badran RT.31, Kelurahan Gondang, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah dengan harga Rp. 1.950.000.000,00 (satu milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah), telah sesuai dengan tahapan prosedur hukum yang benar dan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan oleh karenanya petitum nomor 2 (dua) dan nomor 3 (tiga) harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karenanya petitum nomor 4 (empat) sampai dengan petitum nomor 9 (sembilan) berkaitan dengan petitum nomor 2 (dua) dan nomor 3 (tiga) maka harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

halaman 32 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena Penggugat berada pada pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi dari Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp422.000,00 (Empat ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta, pada hari Selasa, tanggal 2 April 2024, oleh **Subagyo, S.H., M.Hum.** sebagai Hakim Ketua, **Dr. Dzulkarnain, S.H., M.H.** dan **Halomoan Sianturi, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt. tanggal 3 November 2023, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara E-Litigasi pada hari Rabu tanggal 17 April 2024 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota, dibantu oleh Tri Dadi Sugiyono, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Surakarta dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Dr. Dzulkarnain, S.H., M.H.

Subagyo, S.H., M.Hum.

ttd

Halomoan Sianturi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

halaman 33 dari 34 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Skt.



Tri Dadi Sugiyono, S.H.

Perincian Biaya:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp. 150.000,00
3. Biaya Panggilan.....	: Rp. 182.000,00
4. Biaya Penggandaan Berkas	: Rp. 40.000,00
5. Materai Putusan.....	: Rp. 10.000,00
6. <u>Redaksi Putusan.....</u>	<u>: Rp. 10.000,00</u>
Jumlah	:Rp. 422.000,00

(Empat ratus dua puluh dua ribu rupiah)