



PUTUSAN

Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. **WAKIYO**, NIK 3321111006630007, Tempat/ tanggal lahir Demak, 10 Juni 1963, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Desa Botorejo, RT. 01/04, Kec. Wonosalam, Kab. Demak, Kewarganegaraan Indonesia, dalam hal ini bertindak sebagai Direktur CV Wahyu Abadi Utama, sebagai Penggugat I;
2. **FATHIYAH RIZQI PRATIWI**, NIK 3321114305930003, Tempat/ tanggal lahir Demak, 03 Mei 1993, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Desa Botorejo, RT. 01/04, Kec. Wonosalam, Kab. Demak, Kewarganegaraan Indonesia, dalam hal ini bertindak sebagai Komanditer CV Wahyu Abadi Utama berdasarkan perubahan Akta Nomor 92 tertanggal 29 Juni 2016, sebagai Penggugat II;

Dalam hal ini keduanya menguasai kepada **Agus Hermanto, SH.**, Advokat/ Pengacara beralamat di Jl. H.M. Subchan Z.E, Kel. Purwosari RT 01/III Gang III, Kec. Kota, Kab. Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 November 2023, dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan Reg Nomor 5/Pdt/SK/2024/PN Kds tanggal 8 Januari 2024, sebagai Para Penggugat;

Lawan :

1. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero)**, Tbk berkedudukan di Jakarta Cq PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Cabang Kudus, yang bertalamat di Jl. Jenderal Sudirman No. 66, KM. 1, Nganguk, Kec. Kota Kudus, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah;

Dalam hal ini diwakili oleh:

Hal. 1 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 1 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Banjar Ranuandityo, Kepala Bagian Hukum PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Wilayah Semarang.
2. Wahyu Noto Wibowo, Relationship Manager NPL PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Kudus;
3. Yogie Reza Pahlevi, Relationship Manager NPL PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Kudus;
4. Slamet Agus Purnomo, Petugas Operasional Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Kudus;
5. Henry August Haposan Nadek, Legal Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Wilayah Semarang;
6. Reza Novananda, Legal Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Wilayah Semarang;
7. Andie Yan Setiawan, Legal Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Wilayah Semarang;

Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 08 Januari 2024 didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan Reg. Nomor 6/Pdt/SK/2024/PN Kds tanggal 8 Januari 2024, sebagai Tergugat I;

2. DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
Cq. **DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA**, Cq.
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG
SEMARANG Jl. Imam Bonjol No.1D, Dadapsari,Kec.
Semarang Utara, Kota Semarang;

Dalam hal ini diwakili oleh:

1. Moh. Arif Rochman, Kepala KPKNL Semarang.
2. Iwan Kurniawan, Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Semarang.
3. Siti Rokhayah, Pelaksana KPKNL Semarang.
4. Muh. Charis, Pelaksana KPKNL Semarang.

Hal. 2 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 2 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Dwito Joko Priyono, Pelaksana KPKNL Semarang.
6. Indah Winarni, Pelaksana KPKNL Semarang.
7. Budi Kristyanto, Pelaksana KPKNL Semarang.
8. Kamsidah, Pelaksana KPKNL Semarang.

Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tanggal 9 Januari 2024, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan Reg. Nomor 28/Pdt/SK/2024/PN Kds tanggal 5 Februari 2024, sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara beserta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan para pihak yang berperkara dipersidangan;

Telah memeriksa dan memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 15 Desember 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 28 Desember 2023 dibawah register perkara Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds pada pokoknya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat selaku debitur mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I, sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian Kredit sebagaimana tersebut dalam Akta Notariil Nomor 01 tertanggal 01 Mei 2023, dibuat dihadapan Notaris Lianty Achwas, S.H, yang berkantor di Kudus dengan plafond pinjaman sebesar Rp 4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) dengan rincian Rp 1.900.000.000,- (satu milyar Sembilan ratus juta rupiah) kredit distributor financing dan Rp 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) dalam bentuk kredit Kredit Modal Kerja (KMK) dengan jaminan 4 (empat) Sertifikat Hak Milik (SHM), yaitu :

- a. SHM Nomor 1191 luas \pm 4.479 M2 a/n Doktorandus Wakiyo yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak;
- b. SHM Nomor 708 luas \pm 688 M2 a/n Penggugat I (Wakiyo) terletak di Desa Botorejo Kec. Wonosalam, Kab. Demak;

Hal. 3 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 3 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. SHM Nomor 1220 luas \pm 847 M2 a/n Penggugat I (Wakiyo) terletak di Desa Botorejo Kec. Wonosalam, Kab. Demak;

d. SHM Nomor 1290 luas \pm 1122 M2 a/n Doktorandus Wakiyo yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak.

2. Bahwa, fasilitas kredit yang didapat oleh Penggugat dari Tergugat I digunakan untuk menambah modal usaha Para Penggugat sebagai Distributor pupuk subsidi, untuk memenuhi kebutuhan bagi petani di Kabupaten Demak;

3. Bahwa, seiring berjalannya waktu usaha Para Penggugat mengalami kemunduran, dan ditambah dengan kondisi pada tahun 2020 terjadi pandemi covid 19, tidak hanya di Indonesia, tetapi diseluruh dunia, dimana pada saat itu Pemerintah membatasi kegiatan masyarakat atau PPKM (Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat), pemberlakuan PPKM tersebut membuat daya beli masyarakat menurun, karena masyarakat tidak dapat beraktifitas seperti biasa;

4. Bahwa, Tergugat I tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Para Penggugat mengumumkan lelang terhadap objek jaminan kredit Para Penggugat sebagaimana tersebut dalam angka 1 (satu) gugatan ini, pesan singkat dari karyawan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Kudus, dalam bentuk foto pengumuman dari Surat Kabar Harian dimana penjualan lelang akan dilaksanakan pada tanggal 10 November 2023 ;

5. Bahwa, Para Penggugat mengirim surat permohonan penangguhan lelang kepada Tergugat I dengan nomor surat 021/WAU/VII/2023 tertanggal 18 Juli 2023, dan diterima oleh Tergugat I pada tanggal 24 Juli 2023, dengan tujuan untuk penyelesaian kredit/pinjaman Para Penggugat;

6. Bahwa, atas surat yang dikirim oleh Para Penggugat sebagaimana tersebut pada angka 5 (lima) gugatan ini, Tergugat I membalas dengan surat nomor B.2709/KC-VIII/ADK/07/2023 yang pada pokoknya Tergugat I tetap akan melaksanakan penjualan objek jaminan kredit Para Penggugat dengan cara lelang melalui Tergugat II;

7. Bahwa, Tergugat I juga mengirim surat nomor B.3102/KC-VIII/ADK/08/2023 tertanggal 22 Agustus 2023, kepada

Hal. 4 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 4 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat yang pada pokoknya Tergugat I menegaskan bahwa tetap akan melakukan penjualan lelang Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1191 a/n Doktorandus Wakiyo yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak yang menjadi jaminan kredit melalui perantara Tergugat II;

8. Bahwa, karena surat yang dikirim Para Penggugat kepada Tergugat I tidak mendapatkan respon dari Tergugat I, maka Para Penggugat menempuh upaya dengan mengirim surat pengaduan kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Semarang tertanggal 18 Juli 2023 dan dibalas oleh OJK dengan surat nomor SR-232/KR.0301/2023 tertanggal 01 Agustus 2023, yang pada dasarnya jawaban OJK, yaitu mengembalikan kembali solusi kepada pihak Tergugat I (PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kudus), maka dapat disimpulkan bahwa permohonan penangguhan lelang terhadap objek jaminan kredit Para Penggugat (SHM) Nomor 1191 a/n Doktorandus Wakiyo yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak menemui jalan buntu/tidak dikabulkan oleh Tergugat I;

9. Bahwa, dari keempat SHM sebagai jaminan kredit sebagaimana tersebut pada angka 1 (satu) gugatan ini, sudah terjual 2 (dua) SHM yaitu :

1) SHM Nomor 708 luas \pm 688 M2 a/n Doktorandus Wakiyo (Penggugat I) yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak, terjual melalui pelelangan umum dengan perantara Tergugat II pada hari Kamis tanggal 16 September 2021, terjual dengan harga Rp 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah); dan

2) Untuk SHM 1191 luas \pm 4.479 M2 a/n Doktorandus Wakiyo (Penggugat I) yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak, sudah dilaksanakan pelelangan 3 (tiga) kali, pelelangan pertama pada tanggal 26 Juli 2023, namun tidak ada peminat lelang, kemudian di lakukan pelelangan kembali melalui perantara Tergugat II, terjual dengan harga Rp 3.150.000.000, ,- (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah);

10. Bahwa, lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II cacat formil dimana Para Penggugat sebelumnya tidak diberitahu terlebih dahulu bahwa objek jaminan kredit (SHM) Nomor 1191 a/n Doktorandus Wakiyo (Penggugat) yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak akan dilakukan pelelangan

Hal. 5 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 5 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum melalui Tergugat II, justru Para Penggugat mengetahui objeknya akan dilakukan pelelangan dari media Surat Kabar yang memuat pengumuman lelang pertama;

11. Bahwa, Tergugat I dalam menentukan harga limit lelang tidak berdasarkan harga yang berlaku sebagaimana telah ditetapkan dalam Keputusan Bupati Demak Nomor 971/345 Tahun 2021, yang menyatakan bahwa “**nilai pasar harga tanah pinggir jalan di desa Botorejo Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak permeter adalah Rp 1.750.000,- (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)**” atau setidaknya dalam batas kewajaran Rp 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), seharusnya Tergugat I dalam menentukan harga limit lelang mengacu pada Keputusan Bupati Demak Nomor 971/345 Tahun 2021, tidak sekedar cukup untuk melunasi pinjaman, tetapi juga diperhitungkan dengan nilai riil barang yang dilelang.

12. Bahwa, jika di hitung dengan harga berdasarkan Keputusan Bupati Demak Nomor 971/345 Tahun 2021, dengan harga yang sudah diturunkan dari harga semula Rp 1.750.000,- permeter menjadi Rp 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) permeter (karena lelang ketiga harga diturunkan), maka objek jaminan kredit milik Penggugat I dapat terjual dengan harga Rp 5,598,750,000,- (lima milyar lima ratus Sembilan puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

13. Bahwa, dengan penjualan lelang di bawah harga pasaran yang telah ditetapkan dalam Putusan Bupati Demak sebagaimana tersebut pada angka 10 dalam surat gugatan ini, Para Penggugat khususnya Penggugat I selaku pemilik SHM Nomor 1191 sangat dirugikan secara finansial;

14. Bahwa, Tergugat I yang telah melaksanakan lelang ketiga terhadap objek jaminan kredit SHM Nomor 1191 pada tanggal 10 November 2023 melalui perantara Tergugat II tanpa ada appraisal dan tidak memberitahukan kepada Para Penggugat siapa pemenang lelangnya

;

15. Bahwa, Para Penggugat berhak untuk mengetahui siapa pemenang lelang atas objek jaminan kredit SHM Nomor

Hal. 6 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 6 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1191 a/n Doktorandus Wakiyo (Penggugat I) yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak, karena secara hukum objek jaminan SHM Nomor 1191 masih milik Penggugat I, sedangkan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, yang secara tegas dalam Pasal 1 ayat (1), menyatakan bahwa :

"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain".

16. Bahwa, dengan tidak diberitahukannya pemenang lelang oleh Tergugat I kepada Para Penggugat, maka Tergugat I selaku kreditor mempunyai maksud-maksud tertentu terhadap objek jaminan kredit SHM) Nomor 1191 a/n Doktorandus Wakiyo (Penggugat I) yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak;

17. Bahwa, berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPerdatan yang menyatakan bahwa "Perbuatan Melawan Hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut ". Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdatan sebagaimana tersebut di atas, maka sangat jelas perbuatan dari Tergugat I telah merugikan Para Penggugat, sebagaimana tersebut pada angka 10 Surat Gugatan ini dan Tergugat I menutup-nutupi dan merahasiakan siapa pemenang lelang tersebut;

18. Bahwa, perkara ini Penggugat ajukan berdasarkan bukti-bukti autentik sebagaimana dimaksud Pasal 180 (1) HIR, sehingga adanya putusan yang dapat dilaksanakannya lebih dahulu, sekalipun ada upaya hukum banding ataupun kasasi mohon dipertimbangkan untuk dikabulkan.

Hal. 7 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 7 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa berdasarkan hal-hal yang Penggugat uraikan di atas, dengan ini Penggugat mohon sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kudus berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutuskan :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPdata;
3. Menyatakan lelang yang dilaksanakan Tergugat I melalui perantara Tergugat II pada tanggal 26 Juli 2023 batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, sekalipun dimungkinkan adanya banding ataupun kasasi;
5. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara ini.

SUBSIDIAIR :

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, baik Para Penggugat dan kuasanya maupun Para Tergugat datang menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara dengan menunjuk saudara Lanora Siregar, SH.,MH., sebagai mediator dalam perkara ini, namun menurut laporan dari Mediator tersebut sesuai suratnya tanggal 15 Februari 2024, mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa atas laporan mediator ternyata perdamaian tidak tercapai lalu Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan tetap menganjurkan agar para pihak berdamai secara biasa sebelum Pengadilan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Para Tergugat bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Para Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I;

A. DALAM EKSEPSI

Hal. 8 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 8 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



I. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KURANG LENGKAP KARENA KEKURANGAN PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa pada posita gugatan a quo, Para Penggugat mendalilkan bahwa lelang yang dilaksanakan Tergugat I melalui perantara Tergugat II cacat formil serta pada petitum perkara a quo Para Penggugat menuntut agar Majelis Hakim menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum serta lelang yang dilaksanakan Tergugat I melalui Tergugat II pada tanggal 26 Juli 2023 batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum.

2. Bahwa yang harus Para Penggugat pahami adalah SHM No. 1220/Botorejo atas nama Doktorandus Haji Wakiyo, SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo, SHM No. 1290/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo, SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo telah diserahkan oleh Penggugat I selaku pemilik kepada Tergugat I sebagai agunan kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan berdasar :

SHM No. 1220/Botorejo atas nama Doktorandus Haji Wakiyo;

Hak Tanggungan Peringkat Kedua berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 1743/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 68/2013 tanggal 28 Mei 2013 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn.

Hak Tanggungan Peringkat Ketiga berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 2088/2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 039/2015 tanggal 22 Juni 2015 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn.

SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo

Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 1738/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 69/2013 tanggal yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn.

Hal. 9 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 9 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan Peringkat Kedua berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 2806/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 116/2014 tanggal yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn.

Hak Tanggungan Peringkat Ketiga berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 2089/2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 40/2015 tanggal 22 Juni 2015 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn.

SHM No. 1290/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo :

Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 1739/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 70/2013 tanggal 28 Mei 2013 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustin Istika Mariana, SH,M.Kn.

SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo :

Hak Tanggungan peringkat Pertama berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 1748/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 71/2013 tanggal 28 Mei 2013 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH,M.Kn.

3. Bahwa Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur bahwa :

Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Bahwa Dalam proses pengikatan Hak Tanggungan, sesuai Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan tersebut tidak akan terjadi tanpa pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan / APHT.

Hal. 10 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 10 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Untuk pengikatan Hak Tanggungan atas SHM No. 1220/Botorejo atas nama Doktorandus Haji Wakiyo, SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo, SHM No. 1290/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo, SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo tidak akan terjadi tanpa pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn.

Atas dasar fakta hukum tersebut, sudah seharusnya PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn. diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo.

6. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Sertiifkat Hak Tanggungan atas objek agunan diatas seharusnya juga diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo.

7. Bahwa dengan diikatnya SHM No. 1220/Botorejo atas nama Doktorandus Haji Wakiyo, SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo, SHM No. 1290/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo, SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo dengan Hak Tanggungan maka menjadikan status Tergugat I sebagai Kreditur preferent/kreditur yang diutamakan dan memberikan kewenangan bagi Tergugat I untuk mengajukan lelang terhadap sertifikat-sertifikat tersebut baik parate maupun fiat eksekusi apabila debitur/CV. Wahyu Abadi Utama wanprestasi. Sehingga apabila Para Penggugat keberatan terkait dengan pelelangan yang Tergugat I mohonkan melalui Tergugat II, maka PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn. dan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak harus dimasukan sebagai pihak dalam perkara a quo.

8. Bahwa Kemudian sebagaimana Akta Perjanjian Kontra Garansi No. 2 tanggal 1 Mei 2013 dan Kredit Modal Kerja sejumlah Rp 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) yang telah dilakukan perpanjangan kredit sebagaimana Akta Perpanjangan Bank Garansi No. 10 tanggal 5 Mei 2014, perubahan fasilitas kredit sebagaimana Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 15 Agustus 2014, perpanjangan dan suplesi kredit sebagaimana Akta Suplesi, Perpanjangan dan Perubahan Jangka Waktu Kredit No. 62 tanggal 29 Mei 2015 serta restrukturisasi kredit sebagaimana

Hal. 11 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 11 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

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

Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 84 tanggal 28 Juli 2017 yang telah disepakati antara Tergugat I selaku Kreditur dengan CV. Wahyu Abadi Utama selaku Debitur yang diwakili oleh Wakiyo/Penggugat I dan mendapat persetujuan dari Fathiyyah Rizqi Pratiwi/Penggugat II selaku Persero Komanditer, diketahui bahwa pada akta perubahan perjanjian kredit tersebut kedudukan Persero Komanditer telah dilakukan perubahan menjadi Numalia yang turut pula dalam memberikan persetujuan. Oleh sebab itu apabila CV. Wahyu Abadi Utama akan mengajukan gugatan perdata seperti pada perkara a quo sudah seharusnya Nurmalia diikutkan sebagai pihak dalam perkara a quo karena Nurmalia selaku Persero Komanditer CV. Wahyu Abadi Utama turut memberikan persetujuannya dalam hubungan hutang piutang dengan Tergugat I.

9. Sesuai dengan fakta, terhadap permohonan lelang yang Tergugat I mohonkan melalui KPKNL Semarang atas objek agunan debitur terdapat dua objek agunan yang telah laku yaitu SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo dan SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo sebagaimana salinan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL Semarang. Para Pemenang Lelang tersebut sangat berkepentingan terhadap perkara a quo oleh karena itu apabila terdapat gugatan mengenai lelang yang Tergugat I mohonkan melalui KPKNL Semarang/Tergugat I sudah seharusnya Para Pemenang Lelang diikutkan pada perkara a quo.

Maka Dengan tidak diikutsertakannya PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn., Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Para Pemenang Lelang dan Nurmalia selaku Persero Komanditer CV. Wahyu Abadi Utama dalam perkara a quo, mengakibatkan gugatan Para Penggugat merupakan **Gugatan yang Kurang Pihak**.

Untuk itu sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI terhadap **gugatan yang kekurangan Pihak atau Para Pihaknya kurang lengkap haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;**

Vide :

1. Putusan MARI Nomor 45 K/SIP/1954, tanggal 9 Mei 1956;
2. Putusan MARI Nomor 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Okt 1972;
3. Putusan MARI Nomor 216 K/SIP/1974, tanggal 27 Maret 1975;

Hal. 12 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 12 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

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)



4. Putusan MARI Nomor 151 K/SIP/1975, tanggal 13 Mei 1975;
5. Putusan MARI Nomor 878 K/SIP/1977, tanggal 19 Juni 1979.

II. EKSEPSI;

GUGATAN PENGUGAT KABUR ATAU TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa dalam gugatan a quo, keberatan Penggugat sehingga pada akhirnya mengajukan gugatan adalah karena Tergugat I yang mengajukan permohonan lelang terhadap obyek agunan debitur melalui Tergugat II/KPKNL Semarang.
2. Bahwa dapat kami jelaskan bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam perjanjian kredit memiliki kedudukan sebagai Direktur yang telah mendapat persetujuan dari Perseroan Komanditer CV. Wahyu Abadi Utama selaku Debitur yang telah menerima fasilitas pinjaman dari Tergugat I dan sekaligus selaku pemilik agunan yang telah mengagunkan asetnya pada Tergugat I.
3. Bahwa dalam mengajukan gugatan, sudah sepatutnya Para Penggugat menyusun gugatan secara terperinci dengan menyertakan dasar – dasar fakta (feitelijke grond) dan dasar hukum (rechtelijke grond) yang jelas agar surat gugatan dari Para Penggugat menjadi komprehensif.
4. Bahwa namun pada kenyataannya, dalam penyusunan gugatannya Para Penggugat sama sekali tidak menyebutkan dasar hukum – dasar hukum yang relevan dan hanya berpatokan pada opini pribadi Para Penggugat dimana menurut Para Penggugat, Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena mengajukan lelang atas obyek/aset milik Penggugat I. Pengajuan gugatan yang dilakukan oleh Para Penggugat pun tanpa menyertakan dasar hukum yang jelas. Dalam mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Para Penggugat pada faktanya tidak menguraikan satu per satu perbuatan yang didalilkan dengan unsur – unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPdata dan doktrin ilmu hukum yang ada.
5. Bahwa dengan tidak diuraikannya secara rinci dan jelas perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Para Penggugat serta dengan tidak dikaitkannya perbuatan – perbuatan tersebut dengan ketentuan hukum yang relevan, mengakibatkan gugatan Para Penggugat menjadi kabur/ tidak jelas (obscuur libel).

Hal. 13 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 13 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa tentunya hal ini sangatlah berbahaya bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo maupun pihak berperkara lain dalam perkara a quo dikarenakan kondisi yang demikian dapat menyebabkan pemeriksaan terhadap perkara menjadi tidak komprehensif dan berpotensi untuk membawa ketidakadilan bagi Para Pihak yang berperkara.

7. Bahwa sesuai Yurisprudensi MA No.616/K/Sip/1973 disebutkan bahwa gugatan yang tidak memberikan dasar, alasan serta dasar hukum terhadap masalah dalam gugatan itu maka gugatan haruslah ditolak.

Maka berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut di atas, gugatan Para Penggugat tidak memenuhi formalitas pengajuan gugatan sehingga Tergugat I mohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, dengan ini Tergugat I mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut :

2. Bahwa hal - hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini.

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

4. Bahwa dari sekian banyak uraian gugatan Para Penggugat, tampak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila dalil-dalil tersebut DITOLAK dan TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN;

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

6. Bahwa Terdapat hubungan hukum antara Tergugat I selaku kreditur dengan CV. Wahyu Abadi Utama selaku Debitur yang diwakili oleh Wakiyo/Penggugat I yang telah mendapat persetujuan dari Fathiyyah Rizqi Pratiwi/Penggugat II yang kemudian digantikan oleh Nurmalia selaku Persero

Hal. 14 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 14 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

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

Komanditer, dimana Debitur telah menerima fasilitas pinjaman dari Kreditur berupa Plafond Bank Garansi sejumlah Rp 1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) sebagaimana Akta Perjanjian Kontra Garansi No. 2 tanggal 1 Mei 2013 dan Kredit Modal Kerja sejumlah Rp 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) yang telah dilakukan perpanjangan kredit sebagaimana Akta Perpanjangan Bank Garansi No. 10 tanggal 5 Mei 2014, perubahan fasilitas kredit sebagaimana Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 15 Agustus 2014, perpanjangan dan suplesi kredit sebagaimana Akta Suplesi, Perpanjangan dan Perubahan Jangka Waktu Kredit No. 62 tanggal 29 Mei 2015 serta restrukturisasi kredit sebagaimana Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 84 tanggal 28 Juli 2017 dimana selaku Akta Perjanjian Kredit terakhir CV. Wahyu Abadi Utama telah menerima fasilitas pinjaman dari Tergugat I berupa Kredit Modal Kerja sejumlah Rp 2.200.000.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Juta Rupiah) dan Kredit Modal Kerja sejumlah Rp 1.900.000.000,- (Satu Milyar Sembilan Ratus Juta Rupiah) dimana Akta-Akta Perjanjian Kredit tersebut dibuat secara Notariil yang ditandatangani dihadapan Notaris Kabupaten Kudus atas nama Lianty Achwas, SH.

7. Bahwa Atas dasar perjanjian kredit tersebut Penggugat I memberikan asetnya berupa SHM No. 1220/Botorejo atas nama Doktorandus Haji Wakiyo, SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo, SHM No. 1290/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo, SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo selaku pemilik kepada Tergugat I sebagai agunan kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan berdasar :

SHM No. 1220/Botorejo atas nama Doktorandus Haji Wakiyo :

Hak Tanggungan Peringkat Kedua berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 1743/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 68/2013 tanggal 28 Mei 2013 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn.

Hak Tanggungan Peringkat Ketiga berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 2088/2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 039/2015 tanggal 22 Juni 2015 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn.

Hal. 15 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 15 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

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)



SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo

Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 1738/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 69/2013 tanggal yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn.

Hak Tanggungan Peringkat Kedua berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 2806/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 116/2014 tanggal yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn.

Hak Tanggungan Peringkat Ketiga berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 2089/2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 40/2015 tanggal 22 Juni 2015 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn.

SHM No. 1290/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo :

Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 1739/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 70/2013 tanggal 28 Mei 2013 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustin Istika Mariana, SH,M.Kn.

SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo :

Hak Tanggungan peringkat Pertama berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 1748/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 71/2013 tanggal 28 Mei 2013 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH,M.Kn.

8. Bahwa Penyerahan dan pemberian objek Hak Tanggungan atas obyek perkara tersebut dilakukan oleh pemilik SHM No. 1220/Botorejo atas nama Doktorandus Haji Wakiyo, SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo, SHM No. 1290/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo, dan SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo, sehingga sudah sesuai

Hal. 16 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 16 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyatakan :

"Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan".

9. Bahwa Kemudian Debitur atas nama CV. Wahyu Abadi Utama wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran seperti yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit dengan Tergugat I hingga kolektibilitas pinjamannya terus memburuk. Atas wanprestasinya Debitur tersebut, Tergugat I telah menderita kerugian karena Tergugat I harus mencadangkan biaya terhadap debitur yang wanprestasi/tidak membayar angsuran pinjaman serta Tergugat I juga telah mengurangi alokasi pinjaman yang seharusnya dapat disalurkan kepada calon debitur lainnya.

10. Bahwa Memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi maka Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (agunan kredit/SHM No. 1220/Botorejo atas nama Doktorandus Haji Wakiyo, SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo, SHM No. 1290/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo, dan SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut. Namun sebelum dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan, Tergugat I terlebih dahulu melakukan penagihan diantaranya memberikan peringatan kepada Debitur agar menyelesaikan kreditnya.

Adapun surat peringatan Tergugat I kepada Debitur sebagai berikut :

- a. Surat Peringatan I (Pertama) No. B. 2106-KC-VIII/ADK/04/2018 tanggal 19 April 2018 ;
- b. Surat Peringatan II (Kedua) No. B. 2654-KC-VIII/ADK/05/2018 tanggal 17 Mei 2018 ;
- c. Surat Peringatan III No. 2955-KC-VIII/ADK/06/2018 tanggal 5 Juni 2018.

Hal. 17 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 17 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa yang pada intinya meminta kepada CV. Wahyu Abadi Utama selaku debitur untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari debitur.

12. Bahwa kemudian mengingat dana yang dipergunakan oleh Debitur/CV. Wahyu Abadi Utama merupakan dana pihak ketiga (Masyarakat) yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian kredit, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis apabila Tergugat I menuntut pelunasan hutang tersebut dari penjualan agunan.

13. Bahwa Pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Semarang/Tergugat II pada tanggal 10 November 2023 merupakan permohonan lelang dari yang Tergugat I yang kelima dimana sebelumnya Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Agunan No. B. 816/KC-VIII/ADK/10/2019 tanggal 16 Oktober 2019, Surat Permohonan Lelang Agunan No. B. 3737/KC-VIII/ADK/10/2020 tanggal 22 Oktober 2020, Surat Permohonan Lelang Agunan No. B. 919/KC-VIII/ADK/03/2021 tanggal 19 Maret 2021, Surat Permohonan Lelang Agunan No. B. 1836/KC-VIII/ADK/05/2023 tanggal 9 Mei 2023. Kemudian Tergugat I kembali mengajukan permohonan lelang melalui KPKNL Semarang sebagaimana Surat Permohonan Lelang Ulang Agunan No. B. 2808/KC-VIII/ADK/07/2023 tanggal 31 Juli 2023 kepada KPKNL Semarang/Tergugat II, lalu melengkapi dokumen lelang seperti surat peringatan 1, 2, dan 3, Perjanjian Kredit berikut perubahannya, Objek Agunan, Pengikatan Hak Tanggungan, dsb.

14. Bahwa kemudian berdasar penetapan hari dan tanggal lelang oleh KPKNL Semarang (Tergugat II) sebagaimana Surat Penetapan Lelang Nomor S-6626/KNL.0901/2023 tanggal 11 Oktober 2023, Tergugat I telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur dan pemilik objek agunan/Penggugat I sesuai dengan Surat Pemberitahuan Lelang Agunan No. B. 3802/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023 dan Surat Pemberitahuan Lelang Agunan No. B. 3803/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023.

15. Bahwa selain menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Debitur dan pemilik agunan, Tergugat I juga telah melakukan Pengumuman Lelang melalui selebaran tanggal 12 Oktober 2023 dan Surat

Hal. 18 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 18 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Kabar Harian Jateng Pos tanggal 27 Oktober 2023. Terhadap pelaksanaan lelang/parate eksekusi tersebut telah ditetapkan pemenang/pembeli lelang atas SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo yaitu Soewito sebagaimana Salinan Risalah Lelang No. 1806/37/2023 yang dikeluarkan oleh KPKNL Semarang. Dengan ditetapkannya Soewito sebagai pemenang/Pembeli lelang maka tidak dapat dipungkiri lagi bahwasanya atas SHM No. 1191/Botorejo adalah sah menurut hukum merupakan milik Muhammad Mas'ud.

16. Bahwa dengan demikian telah jelas bahwa pelaksanaan lelang terhadap SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo dan SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo yang dilaksanakan oleh KPKNL Semarang/Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan khususnya Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga tidak ada dasar bagi Para Penggugat untuk menuntut bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, lelang yang dilaksanakan Tergugat I melalui perantara Tergugat II cacat formil serta tuntutan agar lelang yang dilaksanakan Tergugat I melalui Tergugat II pada tanggal 26 Juli 2023 batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum merupakan dalil serta tuntutan yang sesat dan tidak berdasar. **Apabila melihat Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 84 tanggal 28 Juli 2017, nampak bahwa kredit debitur atas nama CV. Wahyu Budi Utama telah jatuh tempo pada tanggal 1 Mei 2019, dimana debitur/CV. Wahyu Budi Utama memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran pelunasan kredit kepada Tergugat I. Namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Debitur/CV. Wahyu Budi Utama. Hal tersebut mohon menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang memutus perkara a quo karena hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I.**

17. Bahwa Sampai dengan saat ini, CV. Wahyu Budi Utama selaku debitur masih memiliki kewajiban yang tidak dilaksanakan kepada Tergugat I yaitu melakukan pembayaran pelunasan kredit, apabila debitur an. CV. Wahyu Budi Utama masih tidak memiliki itikad baik, berdasar **Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan**

Hal. 19 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 19 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka pihak Tergugat I akan melaksanakan apa yang menjadi hak Tergugat I yaitu mengajukan kembali permohonan lelang /Parate Ekeksi atas objek agunan lainnya melalui KPKNL Semarang.

Dari rangkaian peristiwa hukum tersebut diatas, jelas dan tegas Tergugat I telah melakukan segala tindakannya sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dilandasi oleh itikad baik.

18. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang mendalilkan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I dengan perantara Tergugat II cacat formil dimana tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Para Penggugat terhadap SHM No. 1191 yang dilaksanakan pada tanggal 10 November 2023 karena dalil tersebut merupakan fitnah dan tidak sesuai dengan fakta yang ada. Dapat Tergugat I tegaskan, jika menilik kembali kredit debitur atas nama CV. Wahyu Budi Utama, dengan wanprestasinya debitur tersebut Tergugat I telah melakukan penagihan dan negosiasi dalam upaya penagihan tunggakan kewajiban debitur baik melakukan penagihan secara langsung maupun mengirimkan 3 (tiga) kali surat peringatan sebagaimana Surat Peringatan I (Pertama) No. B. 2106-KC-VIII/ADK/04/2018 tanggal 19 April 2018, Surat Peringatan II (Kedua) No. B. 2654-KC-VIII/ADK/05/2018 tanggal 17 Mei 2018 dan Surat Peringatan III No. 2955-KC-VIII/ADK/06/2018 tanggal 5 Juni 2018, namun itu semua tidak memperoleh tanggapan yang positif dari Debitur/CV. Wahyu Budi Utama. Atas itikad baik debitur tersebut, Tergugat I telah mengajukan 5 (lima) kali permohonan lelang atas objek agunan debitur.

19. Bahwa Pada saat SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo laku/terdapat pemenang lelang dalam pelaksanaan lelang kelima, Tergugat I telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur dan pemilik objek agunan/Penggugat I sesuai dengan Surat Pemberitahuan Lelang Agunan No. B. 3802/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023 dan Surat Pemberitahuan Lelang Agunan No. B. 3803/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023. Selain menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Debitur dan pemilik agunan, Tergugat I juga telah melakukan Pengumuman Lelang melalui selebaran

Hal. 20 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 20 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

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

tanggal 12 Oktober 2023 dan Surat Kabar Harian Jateng Pos tanggal 27 Oktober 2023. Tujuan dilakukannya Pengumuman Lelang baik melalui selebaran dan media cetak adalah agar diketahui khalayak ramai sehingga dapat memancing keinginan pihak-pihak ketiga yang berminat untuk membeli agunan tersebut dan mendaftar sebagai peserta lelang. Dengan adanya peserta lelang tersebut, diharapkan dapat menghindarkan Kreditur dari kerugian finansial akibat gagal bayar kredit yang disebabkan oleh Debitur bermasalah, seperti halnya yang dilakukan Debitur atas nama CV. Wahyu Abadi Utama. Hal tersebut menunjukkan dalil-dalil Para Penggugat merupakan dalil yang tidak berdasar karena tidak sesuai dengan fakta yang ada.

20. Dalam gugatan a quo, Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dalam menentukan Nilai Limit atas SHM No. 1191 pada tanggal 10 November 2023 terlalu rendah dan tanpa ada apparaisal. Dalil Para Penggugat tersebut merupakan dalil yang sesat dan tidak berdasar sehingga Tergugat I bantah dengan tegas. Dapat Tergugat I tegaskan, pada Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Pasal 1 poin 25 telah diatur pengertian Nilai Limit yaitu :

Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.

Pasal 47 ayat (2) juga mengatur bahwa :

Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.

Pada Pasal 48 ayat (1), (2) dan (3) mengatur bahwa :

- 1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan :
 - a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
 - b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
 - c. harga perkiraan sendiri.
- 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.

Hal. 21 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 21 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

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

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.

21. Bahwa selanjutnya Pasal 49 mengatur bahwa :

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

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan ;
- c. Bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai ; atau
- d. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.

22. Bahwa Sesuai dengan ketentuan tersebut diatas maka Tergugat I memiliki kewenangan untuk menetapkan Nilai Limit obyek agunan yang akan diajukan lelang tanpa menggunakan appraisals. Dalam menentukan Nilai Limit terhadap SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo, Tergugat I telah mengacu pada Laporan Penilaian Jaminan (Untuk Tanah Yang Tidak Ada Bangunannya) tanggal 16 Februari 2023 dari Tergugat I. Pada laporan penilaian tersebut, telah ditentukan terhadap SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo ditetapkan Nilai Pasar sejumlah Rp 3.359.250.000,- (Tiga Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dan Nilai Likuidasi sejumlah Rp 3.023.325.000,- (Tiga Milyar Dua Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah).

23. Bahwa Pada pelaksanaan lelang yang Tergugat I mohonkan melalui KPKNL Semarang, Tergugat I telah menetapkan Nilai Limit terhadap SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo sejumlah Rp 3.150.000.000,- (Tiga Milyar Seratus Lima Puluh Juta Rupiah). Penentuan Nilai Limit tersebut berada diatas Nilai Likuidasi yang ditetapkan pada

Hal. 22 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 22 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

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

Laporan Penilaian Jaminan (Untuk Tanah Yang Tidak Ada Bangunannya) tanggal 16 Februari 2023 dari Tergugat I dimana dalam laporan penilaian tersebut Nilai Likuidasi terhadap SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo ditetapkan sejumlah Rp 3.023.325.000,- (Tiga Milyar Dua Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah) sehingga penentuan Nilai Limit tersebut telah sesuai ketentuan yang berlaku.

24. Bahwa Jadi dalam hal ini Tergugat I dalam menetapkan Nilai Limit objek agunan/objek lelang tetap mengutamakan prinsip kehati-hatian yang senantiasa dilakukan oleh perusahaan Perbankan yang *bonafide* dan terpercaya dan telah sesuai dengan **Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.**

25. Bahwa Selanjutnya Para Penggugat telah menyimpulkan sendiri bahwa tidak diberitahukannya pemenang lelang atas SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo kepada Para Penggugat menunjukan terdapat maksud tertentu dari Tergugat I. Dalil Para Penggugat tersebut dapat Tergugat I tanggapi bahwa tidak ada kewajiban bagi Tergugat I untuk menginformasikan nama maupun identitas lainnya terkait dengan pemenang lelang kepada Para Penggugat mengingat sampai dengan saat ini Tergugat I tidak menemukan literatur yang mendukung dalil Para Penggugat tersebut.

26. Bahwa Perlu diketahui bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1738/2013, Sertifikat Hak Tanggungan No. 2806/2014 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 2089/2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, diketahui bahwasanya Pemegang Hak Tanggungan atas agunan kredit SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo terhadap debitur atas nama CV. Wahyu Abadi Utama adalah instansi Tergugat I yakni PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Dengan status sebagai Pemegang Hak Tanggungan maka Tergugat I memiliki hak Preferent yang dijamin oleh hukum positif Indonesia melalui UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam Pasal 6 UU tersebut tertuang bahwa *"Apabila Debitur 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"*.

Hal. 23 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 23 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Sehingga apabila debitur wanprestasi, Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut.

27. Bahwa Demikian jelas bahwa semua langkah- langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 yang menunjukkan bahwa Tergugat I adalah kreditur yang beritikad baik. Sudah merupakan asas dalam hukum bahwa suatu pihak yang mempunyai itikad baik dan telah melaksanakan itikad baiknya sesuai dengan ketentuan perundang- undangan harus mendapat perlindungan hukum.

28. Bahwa Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit serta ketentuan dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Tergugat I mengajukan hak hukum yang dimilikinya dimana sebagai pemegang hak tanggungan dimana Tergugat I mempunyai hak preferensi dan dapat dapat melakukan eksekusi atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL).

29. Untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai 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).

Namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan Para Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (schuld) yang dibuat oleh Tergugat I.

30. Bahwa Terhadap tuntutan serta merta dalam petitum gugatan a quo kami sampaikan bahwa berdasarkan butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil

Hal. 24 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 24 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



diatur bahwa ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan agama, para hakim pengadilan negeri dan hakim pengadilan agama UNTUK TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta, kecuali dalam hal Gugatan didasarkan pada bukti autentik dan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.

Butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil

"Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan agama, para hakim pengadilan negeri dan hakim pengadilan agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. *Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan (*hand schrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.*
- b. *Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan."*

31. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak permohonan Para Penggugat dalam Gugatan *a quo* yang memohon putusan serta merta, karena dalam permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut tidak didasarkan pada bukti surat autentik atau putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan. Oleh karena itu sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut.

32. Bahwa Terbukti berdasarkan dasar hukum yang telah Tergugat I jelaskan diatas bahwa Tergugat I dengan itikad baik telah melaksanakan peraturan perundangan dengan baik dan benar sehingga sudah seharusnya pelelangan / parate eksekusi yang Tergugat I ajukan melalui KPKNL Semarang/Tergugat II adalah sah dan mengikat dan mendapatkan perlindungan hukum dari Pengadilan perkara *a quo*.

33. Mengingat dalil-dalil yang diuraikan oleh Para Penggugat dalam

Hal. 25 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 25 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Positanya merupakan dalil-dalil yang tidak berdasar dan mengada-ngada maka tuntutan-tuntutan yang Para Penggugat ajukan juga merupakan tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar, dan mengada-ngada. Oleh karenanya terhadap gugatan Para Penggugat sudah seharusnya **Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.**

Maka Selanjutnya Tergugat I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus untuk memutus perkara a *quo* dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PARA PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.**

Jawaban Tergugat II;

A. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

B. Bahwa gugatan PENGGUGAT berkaitan dengan pelaksanaan lelang terhadap obyek hak tanggungan sebagai berikut :

Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada diatasnya sesuai SHM No. 1191 luas 4.479 m² tercatat atas nama Doktorandus Wakiyo terletak di Desa Botorejo, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah yang selanjutnya disebut **obyek sengketa.**

I. DALAMEKSEPSI (EXCEPTIE):

Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak seluruh dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan TERGUGAT II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERGUGAT II.

1. *Gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium)*

- a. Bahwa dalam perkara a *quo* PENGGUGAT tidak melibatkan atau menarik pemenang lelang sebagai pihak
- b. Bahwa walaupun Penggugat dapat menentukan siapa saja yang akan digugat, tetapi tidak memberi dasar hukum Penggugat dapat seenaknya menentukan siapa yang digugat dan siapa yang tidak perlu digugat. Oleh

Hal. 26 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 26 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



karena Hukum Acara Perdata telah mengatur hal tersebut, untuk itulah Turut Tergugat II mengajukan eksepsi atas gugatan ini, dimana para pihak tidak lengkap yang dapat berakibat gugatan tidak sempurna dan menimbulkan ketidakpastian hukum.

c. Bahwa keberadaan pemenang lelang sebagai pihak dalam gugatan ini secara hukum sangat material dan demi menjamin kepastian hukum dan menghindari adanya gugatan lain dikemudian hari terhadap pokok perkara yang sama dengan pihak yang berbeda, yang dapat menyebabkan putusan yang berbeda pula.

d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 menyatakan “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi tidak digugat, sehingga gugatannya tidak sempurna”.

e. Bahwa dengan demikian Tergugat II menilai gugatan Para Penggugat yang diajukan terhadap Para Tergugat adalah kurang pihak, karenanya sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard).

II. DALAM POKOK PERKARA (*VERWEERTEN PRINCIPALE*):

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta TERGUGAT II menolak dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi TERGUGAT II di atas, dengan ini TERGUGAT II menyampaikan Jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
3. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERGUGAT II.

Hal. 27 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 27 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya, maka TERGUGAT II akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya TERGUGAT II telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

a). Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 069/2013 tanggal 28 Mei 2013 jo Sertifikat Hak Tanggungan yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 1738/2013 tanggal 1 Juli 2013 yang berbunyi:

"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban 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 tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan 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 uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut."

b). Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Debitur terhadap TERGUGAT I sebagai Kreditur/penjual/pemohon lelang dalam hal pemenuhan kewajiban utang sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit berikut apabila ada perubahan / dan atau penambahannya Nomor 01 tanggal 1 Mei 2013 dan Akta Perjanjian Kontra Garansi No.02 tanggal 1 Mei 2013, Sertipikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN

Hal. 28 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 28 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 1738/2013 tanggal 1 Juli 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 069/2013 tanggal 28 Mei 2013.

- c). Bahwa TERGUGAT I telah memberikan peringatan kepada debitur untuk melakukan kewajibannya akan tetapi debitur tidak mengindahkannya dan TERGUGAT I telah mengeluarkan Surat Pernyataan bahwa debitur telah wanprestasi.
- d). Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: *"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."* maka selanjutnya TERGUGAT I mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada TERGUGAT II melalui surat Nomor : B.2808-KC/VIII/ADK/07/2023 tanggal 31 Juli 2023.
- e). Bahwa dokumen-dokumen lelang yang diajukan oleh TERGUGAT I telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut : "Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".
- f). Bahwa karena telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka TERGUGAT II selanjutnya menetapkan jadwal lelang terhadap objek sengketa sebagaimana surat Nomor : S-6626/KNL.0901/2023 tanggal 11 Oktober 2023
- g). Bahwa berdasarkan Penetapan Jadwal Lelang tersebut, TERGUGAT I melaksanakan Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 12 Oktober 2023 dan melalui melalui Surat Kabar Harian Jateng Pos tanggal 27 Oktober 2023. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 55 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Hal. 29 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 29 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h). Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 31 ayat (1) jo ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa, setiap pelaksanaan lelang atas Barang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang, TERGUGAT I telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
- i). Bahwa Tergugat I telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang obyek sengketa kepada Debitor sesuai surat Nomor : B.3802/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023 dan surat Nomor : B.3803/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023.
- j). Bahwa berdasarkan Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:
- a. permintaan Penjual;
 - b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
 - c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.
- k). Bahwa sampai dengan sebelum pelaksanaan lelang, TERGUGAT II tidak menerima surat terkait hal-hal yang membatalkan lelang dan tidak terdapat hal-hal yang membatalkan lelang sebagaimana diatur dalam Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana uraian pada poin j di atas maka TERGUGAT II melaksanakan lelang pada tanggal 10 November 2023 dengan status terjual lelang
- l). Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa terhadap prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II atas permohonan dari TERGUGAT I telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- m). Bahwa TERGUGAT II tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat

Hal. 30 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 30 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibatalkan.” Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adimintrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan *“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”*.

5. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang obyek sengketa cacat formil.

a. Bahwa dalil Penggugat dimaksud merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum

b. Bahwa sebagaimana TERGUGAT II uraikan pada bagian atas Jawaban ini, sebelum pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa Tergugat I telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang kepada Penggugat sesuai surat Nomor : B.3802/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023 dan surat Nomor : B.3803/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023.

c. Bahwa TERGUGAT II tegaskan, sesuai ketentuan dalam petunjuk pelaksanaan lelang, bahwa pelaksanaan pengumuman lelang pertama disampaikan melalui Selebaran dan tidak diumumkan melalui surat kabar sebagaimana dalil Penggugat.

d. Berdasarkan hal tersebut di atas maka dalil Penggugat sudah semestinya di tolak dan dikesampingkan

6. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil Penggugat terkait dengan nilai limit;

a. Bahwa terkait dengan Nilai Limit diatur dalam beberapa pasal dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 :

➤ Pasal 1 angka 25 yang berbunyi sebagai berikut : *“Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual”*.

➤ Pasal 13 ayat (1) huruf e, *“Penjual bertanggungjawab terhadap : kebenaran formil dan materiil Nilai Limit”*;

➤ Pasal 47 ayat (2), *“Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual”*.

➤ Pasal 48 ayat (1), *“Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan”*:

a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;

b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau

c. harga perkiraan sendiri

Hal. 31 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 31 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

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

- 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 48 ayat (4), “Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Noneksekusi Sukarela”.
- Pasal 49, “Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk:
 - a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit **Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)**;
 - b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
 - c. bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau
 - d. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.
- Pasal 52 ayat (4), “KPKNL melakukan pemeriksaan terhadap masa berlaku laporan penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”.
- Pasal 52 ayat (5), “**KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1).**

b. Berdasarkan hal tersebut di atas maka dalil Penggugat sudah semestinya di tolak dan dikesampingkan.

7. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Petitum angka 2 yang menyatakan lelang pada tanggal 26 Juli 2023, batal demi hukum

Hal. 32 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 32 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Bahwa TERGUGAT II pada tanggal 26 Juli 2023 telah melaksanakan lelang terhadap obyek sengketa dengan status Tidak Ada Penawaran (TAP)

b. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa telah didasarkan pada peraturan dan prosedur yang berlaku

c. Berdasarkan hal tersebut di atas maka dalil Penggugat sudah semestinya di tolak dan dikesampingkan.

8. Bahwa TERGUGAT II menolak dalil PENGGUGAT yang meminta agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum (*uit voerbaar bij voorraad*).

a. Bahwa tidak ada kualifikasi dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yang dipenuhi oleh PENGGUGAT sehingga layak untuk dikabulkan dan menjadikan putusan atas perkara ini dapat dijatuhkan sebagai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu.

b. Bahwa dengan demikian, permohonan PENGGUGAT agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), sudah sepatutnya tidak dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila TERGUGAT II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa perkara ini, agar memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi TERGUGAT II;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga sah dan tidak bisa dibatalkan

Hal. 33 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 33 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat mengajukan Replik tanggal 14 Maret 2024 dan Para Tergugat mengajukan Dupliknya tanggal 21 Maret 2024 masing-masing terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Wakiyo, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Fathiyyah Rizqi Pratiwi, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Perjanjian Kredit No. 1, tanggal 1 Mei 2013, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Keputusan Bupati Demak Nomor 971/Tahun 2021 Tentang Perkiraan Standar Nilai Pasar Harga Tanah Pada Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Di Wilayah Kabupaten Demak, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Jawaban Surat Permohonan Penangguhan Lelang, tanggal 25 Juli 2023, Nomor B 2709/KC-VIII/ADK/07/2023, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Pemberitahuan Sisa Kewajiban, tanggal 22 November 2023, Nomor : B.420/KC-VIII/ADK/11/2023, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Penegasan Jawaban atas Surat Permohonan Penangguhan Lelang, tanggal 22 Agustus 2023, Nomor : B.3200/KC-VIII/ADK/08/2023, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Fasilitas Penyelesaian Hutang Bank BRI, tanggal 18 Juli 2023, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Balasan Tindak Lanjut Pengaduan dari OJK, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1191 atas nama Doktorandus Wakiyo, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 708, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1220, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1290, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Surat Aduan Kepada Kepala Kantor Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Regional 3 Jateng DIY, diberi tanda P-14;

Bukti-bukti bertanda P-1 sampai dengan P-14 setelah dicocokkan sesuai aslinya dan bermeterai cukup, kecuali P-1 s/d P-5, P-10 s/d P-13 tidak ada aslinya;

Hal. 34 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 34 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam perkara ini tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Para Tergugat mengajukan bukti-bukti surat berupa :

Bukti Surat Tergugat I;

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kontra Garansi No. 2 tanggal 1 Mei 2013, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Akta Perpanjangan Bank Garansi No. 10 tanggal 5 Mei 2014, diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 15 Agustus 2014, diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Akta Suplesi, Perpanjangan dan Perubahan Jangka Waktu Kredit No. 62 tanggal 29 Mei 2015, diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 84 tanggal 28 Juli 2017, diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo, diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 1738/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 69/2013 tanggal 28 Mei 2013 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn., diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 2806/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, diberi tanda T.I-9;
10. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 116/2014 tanggal 1 September 2014 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn., diberi tanda T.I-10;
11. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 2089/2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, diberi tanda T.I-11;
12. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 40/2015 tanggal 22 Juni 2015, diberi tanda T.I-12;
13. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) No. B. 2106-KC-VIII/ADK/04/2018 tanggal 19 April 2018, diberi tanda T.I-13;
14. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) No. B. 2654-KC-VIII/ADK/05/2018 tanggal 17 Mei 2018, diberi tanda T.I-14;
15. Fotokopi Surat Peringatan III No. 2955-KC-VIII/ADK/06/2018 tanggal 5 Juni 2018, diberi tanda T.I-15;
16. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Ulang Agunan No. B. 2808/KC-VIII/ADK/07/2023 tanggal 31 Juli 2023, diberi tanda T.I-16;

Hal. 35 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 35 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotokopi Surat Penetapan Lelang Nomor S-6626/KNL.0901/2023 tanggal 11 Oktober 2023, diberi tanda T.I-17;
18. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Agunan No. B. 3802/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023 kepada CV Wahyu Abadi Utama, diberi tanda T.I-18;
19. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Agunan No. B. 3803/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023 kepada Wakiyo/Penggugat, diberi tanda T.I-19;
20. Fotokopi Pengumuman Lelang melalui selebaran tanggal 12 Oktober 2023, diberi tanda T.I-20;
21. Fotokopi Surat Kabar Harian Jateng Pos tanggal 27 Oktober 2023, diberi tanda T.I-21;
22. Fotokopi Laporan Penilaian Jaminan (Untuk Tanah Yang Tidak Ada Bangunannya) tanggal 16 Februari 2023 dari Tergugat I, diberi tanda T.I-22;
23. Fotokopi Salinan Risalah Lelang No. 1806/37/2023 yang dikeluarkan oleh KPKNL Semarang, diberi tanda T.I-23;

Bukti-bukti bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-23 setelah dicocokkan sesuai aslinya dan bermeterai cukup, kecuali T.I-6, T.I-7, T.I-9, dan T.I-11 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Bukti Surat Tergugat II;

1. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Ulang Agunan PT BRI (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Kudus Nomor: B 2808/KC-VIII/ADK/07/2023 Tanggal 31 Juli 2023, diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Daftar Barang, Limit, dan Jaminan Lelang PT BRI (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Kudus Nomor: B 2809/KC-VIII/ADK/07/2023 Tanggal 31 Juli 2023, diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor: B 2813/KC-VIII/ADK/07/2023 Tanggal 31 Juli 2023, diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Surat Nomor: S-6626/KNL.0901/2023 tanggal 11 Oktober 2023 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 92259/2023 tanggal 8 November 2023, diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Agunan PT BRI (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Kudus Nomor: B.3802/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023, diberi tanda T.II-6;

Hal. 36 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 36 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Agunan PT BRI (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Kudus Nomor: B.3802/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023, diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi Pengumuman pertama lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran tanggal 12 Oktober 2023, diberi tanda T.II-8;
9. Fotokopi Pengumuman kedua lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Jateng Pos tanggal 27 Oktober 2023, diberi tanda T.II-9;
10. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1806/37/2023 tanggal 10 November 2023, diberi tanda T.II-10;

Bukti-bukti bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-10 setelah dicocokkan sesuai aslinya dan bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Para Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Tergugat I mengajukan kesimpulannya tanggal 18 April 2024, masing-masing terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini, selanjutnya kedua belah pihak tidak mengajukan sesuatu apa lagi dan mohon putusan, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan cukup dimuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini dan dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan pula;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa selain menjawab terhadap pokok perkaranya, Para Tergugat, dalam jawabannya juga mengajukan eksepsi yang pada intinya sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), karena tidak menarik PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH,M.Kn., sebagai pihak dalam perkara ini, yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, BPN Kabupaten Demak yang mengeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan dan Nurmalia selaku Komanditer CV. Wahyu Abadi Utama serta para pemenang lelang;
2. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*), karena Para Penggugat tidak menguraikan satu per satu perbuatan yang didalilkan dengan

Hal. 37 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 37 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

unsur–unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdara dan doktrin ilmu hukum yang ada.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut diatas, maka Para Penggugat telah memberikan tanggapan sebagaimana repliknya yang pada pokoknya tetap pada gugatannya untuk melanjutkan dengan pembuktian;

Menimbang, bahwa karena eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut diatas bukan merupakan eksepsi yang menyangkut tentang kewenangan mengadili, maka eksepsi tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 136 HIR akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tersebut diajukan pada jawaban pertama, maka eksepsi tersebut layak untuk dipertimbangkan, karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagai berikut:

Tentang eksepsi pertama;

Menimbang, bahwa yang berwenang menentukan siapa yang di jadikan pihak Tergugat dalam suatu gugatan adalah Penggugat, namun untuk itu Penggugat harus memperhatikan asas yang berlaku dalam menentukan pihak-pihak. Pihak-pihak dalam suatu perkara adalah orang-orang yang diharapkan akan tunduk pada isi putusan, karena putusan hanya mengikat bagi pihak yang tertera didalamnya, maka kelengkapan pihak dalam suatu gugatan multak diperlukan, untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan pihak-pihak dapat dilihat dari petitum dalam suatu gugatan, karena dalam petitum jelas siapa-siapa yang akan diharapkan untuk tunduk pada putusan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti/ membaca gugatan Para Penggugat, ternyata dalam petitumnya tak satu pun dari petitum tersebut mengharapkan Maria Agustina Istika Mariana, SH.,M.Kn., PPAT/ Notaris di Kabupaten Demak, BPN Kabupaten Demak, Nurmalia dan para pemenang lelang untuk tunduk pada putusan ini, karenanya Maria Agustina Istika Mariana, SH.,M.Kn., PPAT/ Notaris di Kabupaten Demak, BPN Kabupaten Demak, Nurmalia dan para pemenang lelang tidak perlu dijadikan pihak dalam perkara ini, dengan demikian eksepsi Para Tergugat dalam hal ini adalah tidak beralasan;

Tentang eksepsi kedua;

Menimbang, bahwa materi pokok perkara ini adalah tentang perbuatan melawan hukum, dimana Para Penggugat menguraikan perbuatan yang dilakukan

Hal. 38 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 38 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II adalah melakukan lelang yang tidak sesuai prosedur dan dalam menentukan harga limit lelang tidak berdasarkan harga yang berlaku dipasaran, untuk mengenai ada atau tidaknya hal tersebut yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Para Penggugat masih memerlukan bukti-bukti dan berbicara tentang bukti-bukti tentu sudah menyangkut acara dalam pokok perkara, karenanya menurut hemat Majelis Hakim alasan yang diajukan oleh Tergugat I adalah tidak beralasan;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan di atas jelas terlihat eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat telah dinyatakan tidak beralasan dan sebagai konsekwensinya eksepsi Para Tergugat haruslah dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dari jawab-menjawab para pihak di persidangan, Majelis Hakim mendapatkan hal-hal yang tidak dipersengketakan atau diakui para pihak sehingga dapat dijadikan fakta hukum dan tidak perlu dibuktikan lagi, yaitu :

1. Bahwa benar Penggugat I selaku Direktur CV. Wahyu Abadi Utama yang mendapat persetujuan dari Penggugat II yang kemudian digantikan oleh Nurmalia selaku Persero Komanditer, adalah Debitur terkait fasilitas pinjaman dari Kreditur/ Tergugat I berupa Plafond Bank Garansi sejumlah Rp 1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) sebagaimana Akta Perjanjian Kontra Garansi No. 2 tanggal 1 Mei 2013 dan Kredit Modal Kerja sejumlah Rp 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) yang telah dilakukan perpanjangan kredit sebagaimana Akta Perpanjangan Bank Garansi No. 10 tanggal 5 Mei 2014, perubahan fasilitas kredit sebagaimana Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 15 Agustus 2014, perpanjangan dan suplesi kredit sebagaimana Akta Suplesi, Perpanjangan dan Perubahan Jangka Waktu Kredit No. 62 tanggal 29 Mei 2015 serta restrukturisasi kredit sebagaimana Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 84 tanggal 28 Juli 2017 dimana selaku Akta Perjanjian Kredit terakhir CV. Wahyu Abadi Utama telah menerima fasilitas pinjaman dari Tergugat I berupa Kredit Modal Kerja sejumlah Rp 2.200.000.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Juta Rupiah) dan Kredit Modal Kerja sejumlah Rp 1.900.000.000,- (Satu Milyar Sembilan Ratus Juta Rupiah) dimana Akta-Akta Perjanjian Kredit tersebut dibuat secara Notariil yang ditandatangani

Hal. 39 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 39 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

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

dihadapan Notaris Kabupaten Kudus atas nama Lianty Achwas, SH., dengan jaminan/ agunan yang dibebani Hak Tanggungan sebagai berikut;

- SHM Nomor 1191 luas \pm 4.479 M2 a/n Doktorandus Wakiyo yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak;
- SHM Nomor 708 luas \pm 688 M2 a/n Penggugat I (Wakiyo) terletak di Desa Botorejo Kec. Wonosalam, Kab. Demak;
- SHM Nomor 1220 luas \pm 847 M2 a/n Penggugat I (Wakiyo) terletak di Desa Botorejo Kec. Wonosalam, Kab. Demak;
- SHM Nomor 1290 luas \pm 1122 M2 a/n Doktorandus Wakiyo yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak.

2. Bahwa benar dalam perkembangannya, Para Penggugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran hutang kepada Tergugat I sesuai Perjanjian Kredit yang telah disepakati (*cidera janji/wanprestasi*), sejak tahun 2020 meskipun Para Penggugat telah cidera janji/wanprestasi, Tergugat I tidak serta merta melakukan lelang eksekusi hak tanggungan, karena Tergugat I masih memiliki itikad baik kepada Para Penggugat dengan mengirimkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali namun tidak ditanggapi oleh Para Penggugat, kemudian dilanjutkan dengan melakukan lelang terhadap obyek agunan-agunan tersebut sesuai prosedur yang ditentukan;

Menimbang, bahwa sebaliknya dari jawab-menjawab para pihak dipersidangan, Majelis Hakim mendapatkan hal-hal yang menjadi perselisihan hukum, yaitu :

- Apakah perbuatan Tergugat I yang melakukan lelang terhadap jaminan/ agunan kredit melalui Tergugat II dan menentukan harga lelang tidak sesuai dengan prosedur atau cacat formil, sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum ?
- Ataukah sebaliknya perbuatan Tergugat I tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam melakukan pelelangan terhadap jaminan/ agunan kredit sesuai dengan peraturan perundang-undangan?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-14, sedangkan untuk mendukung dalil-dalil sanggahannya, Tergugat I telah pula mengajukan bukti lawan (*tegen bewijs*) yaitu bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-23 dan Tergugat II mengajukan bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-10;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan perselisihan hukum diatas sebagai berikut:

Hal. 40 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 40 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat I melakukan lelang dan menentukan harga terhadap objek jaminan/ agunan kredit melalui Tergugat II tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau cacat formil;

Menimbang, bahwa Para Tergugat menolak dalil Para Penggugat tersebut dan mendalilkan bahwa dalam pelaksanaan lelang terhadap SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo dan SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo yang dilaksanakan oleh KPKNL Semarang/Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan khususnya Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Debitur terhadap Tergugat I sebagai Kreditur/penjual/pemohon lelang dalam hal pemenuhan kewajiban utang sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit berikut apabila ada perubahan / dan atau penambahannya Nomor 01 tanggal 1 Mei 2013 dan Akta Perjanjian Kontra Garansi No.02 tanggal 1 Mei 2013, Sertipikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepala “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Nomor 1738/2013 tanggal 1 Juli 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 069/2013 tanggal 28 Mei 2013, kemudian Tergugat I mengirimkan Surat Peringatan sampai 3 (tiga) kali;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian diatas telah bersesuaian dengan bukti P-3 dan T.I-1 s/d T.I-5, yang merupakan perjanjian kredit Para Penggugat yang dituangkan didalamnya hingga dilakukan suplesi, perpanjangan, maupun Addendum restrukturisasi, Para Penggugat juga tidak memenuhi kewajibannya hal ini diakui Para Penggugat yang menyatakan usahanya mengalami kemunduran, sehingga Tergugat I mengirimkan surat peringatan sampai tiga kali (vide bukti T.I-13 s/d T.I-15);

Menimbnag, bahwa dari tiga surat peringatan tersebut sampai tanggal 22 Juni 2018 Para Penggugat tidak juga menyelesaikannya padahal kewajiban Para Penggugat terhadap Tergugat I per 22 Juni 2018 sebesar Rp267.940.515,- (Dua ratus enam puluh tujuh juta sembilan ratus empat puluh ribu lima ratus lima belas rupiah) belum termasuk pokok, bunga, denda dan biaya berjalan (vide bukti P-2 dan T.I-13 s/dT.I-15), dan akhirnya jatuh tempo kemudian dilakukan proses lelang pada tahun 2023 dan hanya satu obyek jaminan yang telah ada pembelinya sedangkan

Hal. 41 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 41 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek jaminan lainnya tidak ada peminat serta penawaran lelang sebagaimana bukti T.I-16 s/d T.I-23 dan T.II-1 s/d T.II-10);

Menimbang, bahwa selama rentang waktu sejak 2018 sampai dengan 2023, belum pernah menyelesaikan hutangnya kepada Tergugat I, baru pada proses lelang Para Penggugat berusaha mengirimkan surat permohonan penangguhan lelang bahkan sampai mengadukan kepada OJK, itupun Para Penggugat tidak dapat solusi atas fasilitas penyelesaian hutang, (vide bukti P-5 s/d P-9, P-14);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dan sesuai fakta hukum dipersidangan yang diakui para pihak, Para Penggugat adalah Debitur yang meminjam uang kepada Tergugat I (Kreditur) dengan 4 (empat) objek jaminan SHM Nomor 1191 luas \pm 4.479 M2 a/n Doktorandus Wakiyo yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak, SHM Nomor 708 luas \pm 688 M2 a/n Penggugat I (Wakiyo) terletak di Desa Botorejo Kec. Wonosalam, Kab. Demak, SHM Nomor 1220 luas \pm 847 M2 a/n Penggugat I (Wakiyo) terletak di Desa Botorejo Kec. Wonosalam, Kab. Demak dan SHM Nomor 1290 luas \pm 1122 M2 a/n Doktorandus Wakiyo yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak, setelah perjanjian tersebut berjalan Para Penggugat melakukan suplesi, perpanjangan, maupun addendum restrukturisasi (vide P-1 dan T.I-1 s/d T.I-5) namun setelah berjalan Para Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya, sehingga Tergugat I memberikan Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali yaitu 19 April 2018, 17 Mei 2018 dan 5 Juni 2018 kepada Para Penggugat agar menyelesaikan kewajibannya (vide bukti T-13 s/d T-15) dan oleh karena sampai waktu yang telah ditentukan dalam surat peringatan tersebut Para Penggugat juga tidak menyelesaikan kewajibannya maka Tergugat I melakukan proses lelang pada tahun 2023 dengan memberitahukan lelang kepada Para Penggugat atas 4 (empat) obyek jaminan yang diikat dengan hak tanggungan tersebut namun hanya satu obyek jaminan yang telah ada pembelinya sedangkan obyek jaminan lainnya tidak ada peminat serta penawaran lelang (vide bukti T.I-16 s/d T-23);

Menimbang, bahwa sesuai dengan perjanjian-perjanjian yang disepakati Para Penggugat dengan Tergugat I, baik dalam Perjanjian Kredit No.1 tanggal 01 Mei 2013, Akta Perjanjian Kontra Garansi No. 2 tanggal 1 Mei 2013, Akta Perpanjangan Bank Garansi No. 10 tanggal 5 Mei 2014, Akta Addendum No. 16 tanggal 15 Agustus 2014, Akta Suplesi, Perpanjangan dan Perubahan Jangka Waktu No. 62 tanggal 29 Mei 2015 serta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 84 tanggal 28 Juli 2017 (vide

Hal. 42 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 42 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

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

bukti P-1 dan T.I-1 s/d T.I-5) merupakan suatu perikatan yang timbul kewajiban-kewajiban bagi para pihak, sehingga berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara menentukan : *"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena dengan alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik"*. Hal ini sesuai dengan asas hukum perdata yang dikenal dengan fakta sunt servanda;

Menimbang, bahwa dalam rangka sebelum pelaksanaan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, terlebih dahulu Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali sebagaimana bukti T.I-13 s/d T.I-15, selain itu Tergugat I juga memberitahukan lelang atas 4 (empat) obyek jaminan yang diikat dengan hak tanggungan kepada Para Penggugat (vide bukti P-5) hal ini bersesuaian dengan bukti T.I-16 s/d T.I-23), oleh karenanya apa yang dilakukan Tergugat I tersebut adalah sah secara hukum dan merupakan upaya penagihan terhadap kelalaian dari Para Penggugat, disamping itu merupakan upaya-upaya untuk menyelamatkan Tergugat I dari kerugian finansial, dengan demikian terkait Tergugat I melakukan lelang terhadap obyek jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan oleh Para Penggugat sudah sesuai dengan prosedur, mengingat Para Penggugat selaku Direktur dan Komanditer CV. Wahyu Abadi Utama, mempunyai kewenangan bertindak secara hukum atas nama CV. Wahyu Abadi Utama telah sepakat melakukan perjanjian kredit dengan Tergugat I adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum (vide bukti P-1 dan T.I-1 s/d T.I-5), dan mengenai penentuan harga lelang Para Tergugat perpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karena Tergugat I pemegang hak tanggungan maka sebagai penjual diberikan kewenangan untuk menetapkan harga lelang, dengan demikian harga yang ditetapkan tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;_

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan penilaian hukum terhadap bukti-bukti surat diatas, maka Majelis Hakim berpendapat, Para Penggugat dilakukan penagihan oleh Tergugat I sebagai debitur ingkar janji/ wanprestasi dengan melakukan penjualan lelang terhadap 4 (empat) obyek pembebanan hak tanggungan SHM Nomor 1191 luas \pm 4.479 M2 a/n Doktorandus Wakiyo yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak, SHM Nomor 708 luas \pm 688 M2 a/n

Hal. 43 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 43 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

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 I (Wakiyo) terletak di Desa Botorejo Kec. Wonosalam, Kab. Demak, SHM Nomor 1220 luas \pm 847 M2 a/n Penggugat I (Wakiyo) terletak di Desa Botorejo Kec. Wonosalam, Kab. Demak dan SHM Nomor 1290 luas \pm 1122 M2 a/n Doktorandus Wakiyo yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak, melalui Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga mematahkan dalil Para Penggugat, karenanya petitum gugatan Para Penggugat nomor 2 dan 3 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Para Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat telah ditolak maka tuntutan lainnya dalam petitum gugatannya menjadi tidak relevan dipertimbangkan lagi dan harus ditolak pula sehingga gugatan Para Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya, maka Para Penggugat sebagai pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang besarnya tercantum dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa alat bukti yang dipergunakan sebagai bahan pertimbangan adalah yang relevan dengan materi Putusan, sehingga alat bukti lain yang tidak ada relevansinya tidak perlu dipertimbangkan;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi;

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat ditolak;

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp287.500,00 (Dua ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus pada hari Senin, tanggal 22 April 2024 oleh kami Rudi Hartoyo, SH.,MH., selaku Hakim Ketua, Dewantoro, SH.,MH., dan Sumarna, SH.,MH., masing masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan

Hal. 44 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 44 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

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

yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 30 April 2024 oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh Asrofi, SH., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga kepada Para Penggugat dan Para Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Dewantoro, SH.,MH.

Ttd

Rudi Hartoyo, SH.,MH.

Ttd

Sumarna, SH.,MH.

Panitera Pengganti,

Ttd

Asrofi, SH

Perincian biaya-biaya :

- Pendaftaran	Rp. 30.000,-
- ATK/proses	Rp. 75.000,-
- PNPB	Rp. 30.000,-
- Panggilan	Rp 104.500,-
- Redaksi	Rp. 10.000,-
- Meterai	Rp. 10.000,-
- Penggandaan	Rp. 28.000+

Jumlah Rp 287.500,-

(Dua ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Hal. 45 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 45 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

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)