



PUTUSAN
Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa dan memutus perkara pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Kaswani, bertempat tinggal di Dukuh Sekandang RT 002 RW 004 Desa Kandangmas Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. PT Permodalan Nasional Madani Persero, berkedudukan di Jalan Dr. Susanto No. 104 Pati, yang diwakili oleh Ade Cresna Setyawan, Pemimpin Cabang Pati, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alphasiddha Yuliantana, Rizki Sepriandi, Rico Mangiring Purba, Gita Diana Sari, Muhammad Luthfi Ghifari, Harry Poernomo, Jova Hepasuda dan Ganang Sukma Permana, semuanya karyawan dari PT Permodalan Nasional Madani (Persero), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-045/PNM-KDL-W9/VI/20 tanggal 17 Juni 2020, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus, tanggal 30 Juni 2020, No. 107SK/2020/PN Kds, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara Semarang II Lantai 4 Jalan Imam Bonjol Nomor 1D Semarang, yang diwakili oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M., Pangihutan Siagian, S.H., M.H., Partolo, S.E., M.M., Hasya Ilma Adhana, S.H., Kamidi, S.H., Dinta Cahaya Sari S.H., Khalis Prayogi S.H., Sofri S.H., Hendra Cahyono, S.H., Esti Afiarini S.H., Naufalia Firmani S.E., Yulistya Mediarti S.H., Immanent Jati S.H., Gede Sindu Putra Wijaksana A.Md., dan Yasira R, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-253/MK.1/2020 tanggal 7 Juli 2020, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus, tanggal 8 September 2020, No. 150SK/2020/PN Kds, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. Aditya Angga Winata, bertempat tinggal di Purwosari RT 002 RW 005 Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus, selanjutnya disebut Tergugat III.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 10 Juni 2020 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds , telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT sebagai warga negara Indonesia asli bertempat tinggal sesuai alamat domisili, tetap sesuai dengan identitas PENGGUGAT di Dkh. Sekandang RT. 002 RW. 004 Ds. Kandangmas Kec. Dawe Kab. Kudus;
2. Bahwa PENGGUGAT dulu sampai sekarang Nasabah PT. Permodalan Nasional Madani (PNM) Ulamm Persero, Jl. Dr. Susanto No. 104 Pati;
3. Bahwa selain sebagai Nasabah juga telah menjaminkan sertifikat SHM No. 1361 luas 994 m² atas nama KASWANI yang terletak di Desa/ Kelurahan Kandangmas Kec. Dawe Kab. Kudus;
4. Bahwa PENGGUGAT adalah nasabah PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (PNM) ULAMM PERSERO, Jl. Dr. Susanto No. 104 Pati, telah melakukan perjanjian kredit sebagaimana perjanjian kredit yang dimaksud. Dengan sisa pinjaman sebesar Rp.42.000.000,- (Empat Puluh Dua Juta Rupiah);
5. Bahwa PENGGUGAT merasa bertanggung jawab atas kredit tersebut diatas sebagaimana posita angka (4) empat dan PENGGUGAT pada saat usahanya masih lancar, PENGGUGAT selalu menepati janji dengan mengangsur sesuai dengan perjanjian yang dibuat oleh TERGUGAT sebagaimana Surat Perjanjian Kredit;
6. Bahwa PENGGUGAT mendapat jaminan kredit dari TERGUGAT sebagaimana dalam perjanjian kredit. Dengan jaminan SHM No. 1361 luas 994 m² atas nama KASWANI yang terletak di Desa/ Kelurahan Kandangmas Kec. Dawe Kab. Kudus. Bahwa PENGGUGAT sudah bertanggung jawab dengan melakukan beberapa kali pembayaran angsuran kepada TERGUGAT dan kondisi PENGGUGAT yang mengalami keterpurukan dalam usaha, PENGGUGAT kurang memenuhi kewajibannya sehingga pembayaran angsuran menjadi kurang lancar. Tetapi PENGGUGAT bertanggung jawab dengan hutang – hutangnya sampai selesai atau lunas. Bukannya PENGGUGAT tidak bertanggung jawab namun pembayarannya hanya terlambat saja. Meski demikian TERGUGAT tidak serta merta melakukan pelelangan tanpa seizin PENGGUGAT. Kalau secara nyatanya PENGGUGAT dinyatakan wanprestasi atau inkar janji, seharusnya TERGUGAT terlebih dahulu melakukan Gugatan wanprestasi kepada PENGGUGAT melalui pengadilan negeri setempat dan tidak serta

Halaman 2 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/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

merta main lelang begitu saja dan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II – pun menyimpang dari aturan hukum perundang – undangan serta menyimpang dari perjanjian kredit yang telah disepakati dari kedua belah pihak;

7. Bahwa mencermati posita angka 5 dan 6 di atas TERGUGAT selain menyimpang dari aturan hukum juga menyimpang dari perjanjian kredit yang telah disepakati TERGUGAT maupun PENGGUGAT selain menyimpang dari aturan – aturan hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II juga telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan melakukan pelelangan tertanggal 14 April 2020 di Kantor KPKNL Semarang, Jalan Imam Bonjol Nomor 1 D GKN II Semarang dan lelang tersebut dilakukan tanpa seijin dan tanpa persetujuan dari PENGGUGAT selaku pemilik hak, kalau secara nyatanya TERGUGAT dinyatakan wanprestasi TERGUGAT I terutama terlebih dahulu harus mementingkan keselamatan kredit PENGGUGAT yaitu dengan melakukan restruktur atau setidaknya memberikan kesempatan untuk mengangsur sebatas dengan kemampuannya sampai ekonomi membaik hingga angsuran tersebut bisa dinormalkan kembali sebagaimana perjanjian yang telah disepakati, dengan demikian TERGUGAT I telah menjalankan aturan surat direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR. Tanggal 12 November 1998. Jo. SuratKeputusandireksi Bank Indonesia No. 26/22.KEP/DIR 29 Mei 1993 Jo. SuratEdaran Bank Indonesia (SEBI) No. 26/4/BPPP Tanggal 29 Mei 1993;

8. Bahwa berdasarkan uraian hukum posita angka 7 di atas TERGUGAT I telah melanggar pasal 2 dalam perjanjian kredit yang dimaksud terkait jangka waktu yang ditentukan oleh TERGUGAT I dan juga baik PENGGUGAT maupun TERGUGAT I telah bersepakat dalam perjanjian kredit. Oleh karenanya jatuh tempo yang ditentukan oleh kedua belah pihak telah bersepakat sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 oleh karenanya lelang yang dilakukan TERGUGAT I melalui TERGUGAT II atas obyek SHM No. 1361 luas 994 m2 atas nama KASWANI yang terletak di Desa/ Kelurahan Kandangmas Kec. Dawe Kab. Kudus, merupakan tindakan lelang yang tidak sah dan batal demi hukum karenanya lelang tersebut dilakukan disaat PENGGUGAT masih bertanggung jawab dengan hutang – hutangnya, meskipun sebatas dengan kemampuannya dan apabila PENGGUGAT dinyatakan wanprestasi oleh TERGUGAT I hanyalah terlambat pembayaran angsuran saja, meskipun jatuh tempo sudah lewat sudah menjadi kewajiban TERGUGAT I untuk menjadwalkan ulang dan merestruktur sebagaimana posita angka 7 diatas jadi sangatlah tepat

Halaman 3 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/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

apabila yang mulia majelis hakim membatalkan lelang tertanggal 14 April 2020 karena telah menyimpang dan tidak menjalankan sebagaimana angka 7 diatas;

9. Bahwa sebelum melakukan pelelangan seharusnya TERGUGAT I melakukan suatu penyelamatan kredit sebagaimana surat direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR. Tanggal 12 November 1998. Jo. Surat Keputusan direksi Bank Indonesia No. 26/22.KEP/DIR 29 Mei 1993 Jo. Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 26/4/BPPP Tanggal 29 Mei 1993 mengenai upaya yang harus dilakukan oleh pihak Bank antara lain restrukturisasi yaitu upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan dengan maksud/ dalam rangka membantu nasabah/ PENGUGAT agar dapat menyelesaikan kewajibannya. Restrukturisasi tersebut dilakukan dengan jalan :

- a. Penjadwalan kembali (Rescheduling)
Debitur dengan kreditur melakukan kesepakatan baru untuk membuat jadwal pembayaran dan waktu pembayaran
- b. Persyaratan kembali (Reconditioning)
Debitur dengan kreditur melakukan kesepakatan baru untuk membuat Jadwal Pembayaran, Jangka Waktu Pembayaran, dan Persyaratan lain sepanjang tidak mengubah maksimum saldo kredit.
- c. Penataan kembali (Restrukturing)
Debitur dengan kreditur melakukan kesepakatan baru dalam hal :
 - Penurunan Suku Bunga Kredit
 - Perpanjangan Jangka Waktu Kredit
 - Pengurangan Tunggakan Bunga
 - Pengurangan Tunggakan Pokok
 - Penambahan Fasilitas Kredit
 - Konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.

Tetapi secara nyatanya TERGUGAT I lebih mengutamakan pelelangan dibanding menjalankan sebagaimana ketiga butir huruf A, B, C diatas.

10. Bahwa seharusnya TERGUGAT I melaksanakan suatu penyelamatan sebagaimana posita angka 9 di atas oleh karenanya TERGUGAT I tidak melaksanakan sebagaimana uraian dalil – dalil dimaksud maka dengan segala akibat hukumnya apabila dilakukan pelaksanaan lelang akan tidak sah dan batal demi hukum dan sebab akibatnya dengan segala akibat hukumnya pun pemenang lelang dalam hal ini TERGUGAT III menjadi tidak sah dan batal demi hukum, oleh karenanya pemenang lelang tidak sah dan batal demi hukum maka SHM yang akan dibalik nama atas nama pemenang lelang / TERGUGAT III

Halaman 4 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/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)



dengan segala akibat hukumnyapun menjadi tidak sah dan batal demi hukum;

11. Bahwa TERGUGAT I melakukan pelelangan melalui TERGUGAT II atas permintaan TERGUGAT I dan tidak memikirkan dampak hukum atau tuntutan hukum dikemudian hari karena atas pelaksanaan lelang tersebut PENGGUGAT tidak pernah mengizinkan dan tidak pernah dimintai ijin oleh TERGUGAT III bahwa obyek sengketa akan dibeli melalui pelaksanaan lelang dan PENGGUGAT pun dalam hal ini juga sangat keberatan atas pelaksanaan lelang yang berlangsung tersebut, atas dasar selain harga limit yang sangat rendah tidak sesuai dengan harga yang semestinya selain itu PENGGUGAT juga tidak pernah melakukan jual beli dengan TERGUGAT III dengan cara jual beli yang sebenarnya. Hal ini juga menunjukkan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT III sudah ada niat buruk kepada PENGGUGAT. Hal ini dikuatkan atas adanya pelaksanaan lelang dalam keadaan yang memaksa dikarenakan TERGUGAT III sebelumnya tidak pernah ada komunikasi kepada PENGGUGAT;

12. Bahwa atas tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT III yang menjadi pemenang lelang kemudian TERGUGAT III tanpa seijin PENGGUGAT mengajukan proses balik nama ke Badan Pertanahan Kabupaten Kudus yang kemungkinan juga bisa menjadi TERGUGAT apabila melakukan proses balik nama tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa para TERGUGAT telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum. Atas dasar proses balik nama tanpa sepengetahuan atau tidak melibatkan PENGGUGAT jelas suatu tindakan yang mengandung unsur tindak pidana penggelapan. Oleh karenanya sangatlah tepat apabila para TERGUGAT diuntut untuk mempertanggungjawabkan segala perbuatan karena sangat merugikan PENGGUGAT;

13. Bahwa bila mencermati tindakan TERGUGAT I secara jelas dan terang TERGUGAT I telah melakukan ingkar janji kepada PENGGUGAT sebagai mitra yang menjalani suatu TERGUGAT I hanya ingin untungnya saja dan tidak mau ikut rugi, oleh karenanya sangatlah jelas bahwa kedua belah pihak sangatlah bersepakat dan secara bersama – sama untuk menjalin mitra atau kerjasama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I antara kreditur dan debitur. Dan apabila seharusnya kalau PENGGUGAT menderita kerugian dan mengalami terpuruk seharusnya TERGUGAT I juga merasakan;

14. Bahwa mencermati posita angka 13 diatas TERGUGAT I dengan melakukan pelaksanaan lelang melalui TERGUGAT sebagaimana posita



angka 17 di bawah maka khususnya TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang bisa menyebabkan kerugian formil dan materiil yang dialami PENGGUGAT, atas dasar PENGGUGAT masih bertanggungjawab dengan sisa hutangnya meski sebatas dengan kemampuan sampai ekonomi membaik atau mendapatkan suatu solusi PENGGUGAT tetap akan menyelesaikan sisa hutangnya sampai lunas, karena itikad baik tersebut ditolak oleh TERGUGAT I dan PENGGUGATpun mengumpulkan uang untuk melunasi akan tetapi TERGUGAT I telah melakukan pelaksanaan lelang tertanggal 14 April 2020 pukul 11.00 WIB bertempat di Kantor KPKNL Semarang Jl. Imam Bonjol Nomor 1 D GKN II Semarang atau TERGUGAT II. Bahwa mencermati tindakan TERGUGAT I merupakan tindakan yang menyimpang dari aturan hukum yang berlaku;

15. Bahwa setelah perjanjian kredit seingat PENGGUGAT tidak pernah melakukan tanda tangan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) sebagai syarat untuk menerbitkan Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang sebagai syarat pula untuk pengajuan hak tanggungan. Dan hal ini TERGUGAT I telah melanggar UU no. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

16. Bahwa dalam proses penerbitan hak tanggungan, PENGGUGAT menduga telah terjadi kecacatan hukum atau batalnya hukum, karena tidak sesuai dengan apa yang dikandungkan pada undang – undang no.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 13, 14 dan 15;

17. Bahwa berdasarkan surat pemberitahuan lelang tertanggal 14 April 2020 akan diadakan pelelangan terhadap agunan SHM No. 1361 luas 994 m² atas nama KASWANI yang terletak di Desa/ Kelurahan Kandangmas Kec. Dawe Kab. Kudus. pada:

- Hari / Tanggal : Selasa, 14 april 2020
- Pukul : 11.00 WIB
- Tempat : Kantor KPKNL Semarang Jl. Imam Bonjol

Nomor 1

D GKN II Semarang

TERGUGAT I melaksanakan lelang melalui TERGUGAT II berdasarkan pemberitahuan lelang;

18. Bahwa PENGGUGAT tidak pernah memberikan ijin atau kuasa terhadap TERGUGAT I untuk meminta SKPT kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, ini menunjukkan bahwa TERGUGAT I merupakan kreditur yang tidak baik;

19. Bahwa lelang yang dilakukan TERGUGAT I melalui TERGUGAT II diduga tidak sah, karena tidak mendapatkan persetujuan dari PENGGUGAT



dan diduga telah melanggar Undang – undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kategori Melanggar Hukum;

20. Bahwa sebagaimana ketentuan dalam UUD Negara Republik Indonesia Pasal 28 huruf D ayat (1) yang berbunyi :

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama, di hadapan hukum”. Dan pasal 28 huruf G ayat (1) yang berbunyi *“Setiap Orang berhak atas Perlindungan, diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman, ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan Hak Asasi”*. Sehingga PENGGUGAT selaku pemilih yang sah dan beritikad baik yang Menurut Hukum Harus Dilindungi;

21. Bahwa jaminan tersebut apabila di lelang seharusnya koordinasi mengenai harga dan memberitahukan kepada atas nama PENGGUGAT oleh karenanya baik TERGUGAT I maupun TERGUGAT II tidak pernah mendatangi PENGGUGAT sebelum pelaksanaan lelang samapai dengan pelaksanaan lelang berlangsung para TERGUGAT tidak pernah ada saling keterbukaan kepada TERGUGAT terkait hasil nominal seharusnya diketahui oleh PENGGUGAT. Karena antara PENGGUGAT dan para TERGUGAT tidak pernah jual beli dengan sebenarnya dan apabila berganti nama tanpa sepengetahuan PENGGUGAT kategori perbuatan melawan hukum karena tanpa pelaksanaan lelang sesuai UUHT dalam pasal 6;

22. Bahwa dalam kepailitan usaha tersebut PENGGUGAT sudah memberitahukan kepada TERGUGAT I, tetapi TERGUGAT I tidak mau mengerti dan tidak mau tahu, cenderung TERGUGAT I lebih memilih menyuruh PENGGUGAT untuk menjual SHM No. 1361 luas 994 m2 atas nama KASWANI yang terletak di Desa/ Kelurahan Kandangmas Kec. Dawe Kab. Kudus. dengan demikian TERGUGAT didalam menjalankan aturan kreditnya telah melakukan penyimpangan hukum, tidak menjalankan sebagaimana surat direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR. Tanggal 12 November 1998. Jo. Surat Keputusan direksi Bank Indonesia No. 26/22.KEP/DIR 29 Mei 1993 Jo. Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 26/4/BPPP Tanggal 29 Mei 1993 mengenai upaya yang harus dilakukan oleh pihak Bank antara lain restrukturisasi yaitu upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan dengan



maksud/dalam rangka membantu nasabah/ PENGGUGAT agar dapat menyelesaikan kewajibannya;

23. Karenanya TERGUGAT I tidak menjalankan aturan sebagaimana dimaksud juga melanggar pasal 2 dalam perjanjian kredit yang dimaksud, maka lelang tersebut tidak dapat dilakukan apabila dipaksakan proses pelaksanaan lelang tersebut dengan segala akibat hukumnya akan cacat hukum dan batal demi hukum atau tidak sah karena TERGUGAT I tidak melaksanakan sebagaimana butir diatas. Kategori menyimpang dari aturan hukum dan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan sangat tepat apabila yang mulia majelis hakim membatalkan lelang tersebut;

24. Bahwa lelang hak tanggungan tersebut sangat bertentangan dengan peraturan menteri keuangan nomor 93 PMK.06/2012. Juga edaran DEP.KEU.RI Urusan Piutang dan lelang nomor SE-23/PN/2000. Tentang petunjuk pelaksanaan lelang hak tanggungan yang menyatakan lelang dimaksud dalam butir 1 huruf B. Dilaksanakan dalam hal lelang berdasarkan pasal 6 UUHT. Tidak dapat dilakukan karena akte pemberian hak tanggungan tidak memuat janji sebagaimana dimaksud pasal 6 jo pasal 11 ayat (2) huruf e atau adanya kendala atau gugatan dari debitur/Pihak ke III. Maka sudah semestinya melanggar ketentuan peraturan dan undang – undang yang berlaku adalah jelas perbuatan MELAWAN HUKUM;

25. Bahwa ternyata para TERGUGAT yang telah melakukan perbuatan yang menyimpang atas peraturan menteri keuangan dan surat edaran DEP.KEU dalam posita 9 diatas, maka jelas tanpa adanya persetujuan oleh PENGGUGAT merupakan perbuatan MELAWAN HUKUM;

26. Bahwa selain TERGUGAT I menyimpang atas surat direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR. Tanggal 12 November 1998. Jo. Surat Keputusandireksi Bank Indonesia No. 26/22.KEP/DIR 29 Mei 1993 Jo. SuratEdaran Bank Indonesia (SEBI) No. 26/4/BPPP Tanggal 29 Mei 1993 juga menyimpang dari HUKUM PERDATA Pasal 1365 yang berbunyi :

- a. Terdapat perbuatan melawan hukum karena pihak Tereksekusi tidak di hadirkan dan tidak mengerti Berapa Harga yang terlelang.
- b. Adanya kerugian Baik materiil dan moril bahwa PENGGUGAT perlu keadilan maka Batal Demi Hukum menyalahi ketentuan Hukum Perdata mohon dapat dihentikan terlebih dahulu karena nilai dibawah standar.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selain itu juga menyimpang dari Pasal 5 peraturan Menteri keuangan nomor 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sehingga menimbulkan perbuatan melawan hukum. Bahwa seharusnya pelaksanaan lelang tersebut harus dilakukan sesuai dengan 3 jenis lelang yaitu :

1. Lelang Eksekusi ; untuk melaksanakan putusan/ penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
 2. Lelang Noneksekusi Wajib; untuk melaksanakan penjualan barang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara langsung.
 3. Lelang Non eksekusi Sukarela; lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/ badan usaha yang dilelang secara Sukarela.
27. Bahwa atas pelaksanaan lelang yang tidak sesuai prosedur maka atas pelaksanaannya menjadi cacat hukum. Oleh karenanya atas perkara tersebut dimulai perbuatan dari TERGUGAT I , TERGUGAT II , dan TERGUGAT III yang wajib bertanggungjawab atas kembalinya obyek perkara tersebut adalah perbuatan para TERGUGAT, maka memerintahkan Ketua Pengadilan Negeri Kudus melalui majelis pemeriksa perkara menghentikan dan membatalkan proses jual beli ini dan lelang atau apa saja yang sejenis pemindahtanganan atas obyek materiil yang dijaminan SHM No. 1361 luas 994 m2 atas nama KASWANI yang terletak di Desa/ Kelurahan Kandangmas Kec. Dawe Kab. Kudus.sebagai obyek masalahnya. Maka haruslah dibatalkan dan lelang yang dilakukan pihak TERGUGAT I melalui TERGUGAT II CACAT HUKUM, maka BATAL DEMI HUKUM;
28. Bahwa terhadap obyek sengketa sebagaimana posita nomor 17 sampai 27 kurang lebih masa pelaksanaan lelang bertentangan dengan HUKUM PERDATA pasal 1365 yang berbunyi :
- a. Terdapat perbuatan melawan hukum karena Pihak PENGUGAT tidak dihadirkan dan tidak mengerti berapa harga yang dilelang.
 - b. Adanya kerugian baik materiil dan moril bahwa PENGUGAT perlu keadilan maka BATAL DEMI HUKUM menyalahi ketentuan hukum perdata mohon dapat dihentikan terlebih dahulu karena nilai dibawah standar.
29. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai dengan bukti – bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala

Halaman 9 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/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)



penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar Bij Voorraad)

meskipun ada upaya hukum banding, dan kasasi;

30. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, maka penetapan lelang yang dimohonkan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II adalah cacat hukum, karena tidak dilaksanakan klausula. Yang telah diperjanjikan dan di sepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I, dan TERGUGAT I pun tidak mau menyadari atas keadaan PENGGUGAT yang sedang berusaha mengumpulkan uang untuk melunasi sisa hutang PENGGUGAT. Tetapi, TERGUGAT I dengan berambisi lebih memilih melakukan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tanpa bermusyawarah dengan PENGGUGAT terlebih dahulu. Sehingga atas tindakan TERGUGAT I tersebut sangatlah bertentangan dengan hukum keperdataan;

31. Bahwa oleh karenanya TERGUGAT I menyimpang dari hukum keperdataan sehingga yang dilakukan menjadi cacat hukum karena atas pelaksanaan lelang tersebut tidak didasari rela sama rela. Maka dari itu PENGGUGAT juga keberatan terhadap klausula baku yang dibuat secara sepihak oleh TERGUGAT I yang berbentuk perjanjian pembiayaan modal kerja, karena berdasarkan UU RI no.08 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 18 ayat 01 disebut

"Pelaku usaha didalam menawarkan barang atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang mencantumkan klausula baku pada setiap konsumen atau perjanjian apabila menyatakan pemberian kuasa konsumen kepada pihak pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli konsumen secara angsuran. Dan menyatakan bahwa konsumen memberikan kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebasan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan, terhadap barang yang dibeli konsumen secara angsuran" sanksi pelanggaran diatur dalam pasal 62 UU RI no. 08 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu : Penjara Pidana paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak 2 milyar rupiah;

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

33. Bahwa untuk menjamin agar TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III tidak melakukan proses balik nama yang akan menimbulkan tuntutan hukum dikemudian hari dan wajib membatalkan



pelaksanaan lelang tanggal 14 April 2020 sampai adanya putusan hukum tetap;

34. Bahwa oleh karenanya atas tindakan para TERGUGAT tersebut menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT karena atas pelaksanaan lelang tersebut PENGGUGAT menderita kerugian sebesar Rp. 300.000.000,- karena harga limit yang sebesar Rp. 55.750.000,- yang tidak sesuai dengan harga normal dan apabila dijual dengan harga normal obyek sengketa tersebut bisa mencapai Rp. 350.000.000,- sudah sepantasnya apabila para TERGUGAT dituntut ganti rugi atas pelaksanaan lelang yang dinilai harga limit sangat rendah dari harga normal yaitu apabila dijual dengan harga normal SHM No. 1361 luas 994 m2 atas nama KASWANI yang terletak di Desa/ Kelurahan Kandangmas Kec. Dawe Kab. Kudus.bisa mencapai nilai sebesar Rp. 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), oleh karenanya atas pelaksanaan lelang yang dibawah standar tersebut maka secara bersama – sama para TERGUGAT wajib mengembalikan kerugian yang diterima oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 294.250.000,-;

Maka berdasarkan hal yang telah di uraikan di atas dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Yang Terhormat Bapak/Ibu Ketua Pengadilan NegeriKudus cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutuskan sebagai berikut yang seadil – adilnya :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Membatalkan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan tertanggal 14 April 2020 yang dilakukan oleh TERGUGAT II tidak sah atau Batal Demi Hukum dan Cacat Hukum;
4. Memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membatalkan lelang agunan hak milik PENGGUGAT atas obyek SHM No. 1361 luas 994 m2 atas nama KASWANI yang terletak di Desa/ Kelurahan Kandangmas Kec. Dawe Kab. Kudus;
5. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan tindakan lelang dan perbuatan melawan hukum (ontrecht mateg daad) kepada PENGGUGAT maka akan dilakukan upaya hukum seluasnya karena menyimpang dari tata cara hukum jual beli keperdataan secara tidak benar menyimpang menurut Hukum ketentuan UUHT Pasal 6 jo pasal 11

Halaman 11 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



ayat (2) huruf e. Dan menghukum kepada TERGUGAT II untuk membatalkan lelang pada hari Selasa, 14 April 2020 yang bertempat di TERGUGAT II. Karena tidak sesuai dengan peraturan perundang – undangan. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding, vaset maupun kasasi;

6. Menyatakan menurut hukum Risalah lelang dan Kutipan Risalah lelang, yang di terbitkan atau dikeluarkan oleh TERGUGAT III TIDAK SAH dan TIDAK BERLAKU;

7. Menyatakan menurut hukum sertifikat Hak Milik SHM No. 1361 yang pada saat ini telah beralih dari semula atas nama PENGGUGAT menjadi atas nama TERGUGAT II adalah TIDAK SAH dan tidak berlaku;

8. Memerintahkan para TERGUGAT untuk membayar kerugian yang dialami PENGGUGAT sebesar Rp. 294.250.000(Dua Ratus Sembilan Puluh Empat Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) akibat kerugian yang dilakukan PARA TERGUGAT atas pelaksanaan lelang yang menyimpang dari aturan hukum;

9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara atas timbulnya gugatan ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Yth Ketua Pengadilan Negeri Kudus c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai pendapat hukum yang lain atau yang berbeda, mohon Putusan yang seadil – adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat III menghadap sendiri di persidangan, Tergugat I dan Tergugat II menghadap Kuasanya tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Agustus 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM EKSEPSI

Halaman 12 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS KARENA TIDAK JELAS DASAR FAKTA (FETELIJKE GROND) DAN DASAR HUKUMNYA (RECHT GROND)

1. Bahwa setelah membaca dan mencermati pokok gugatan PENGGUGAT dalam posita dan petitum gugatannya, terbukti bahwa gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas karena tidak jelas dasar fakta (*fetelijke grond*) dan dasar hukumnya (*recht grond*);

2. Bahwa PENGGUGAT menyatakan dari dulu sampai sekarang adalah nasabah PT Permodalan Nasional Madani (Persero), namun tidak jelas disebutkan mengenai dasar faktanya. Penggunaan frase 'dari dulu' tersebut sangat sumir dan tidak jelas, terlebih tidak disebutkan juga dasar peristiwa yang menjadikan PENGGUGAT sebagai nasabah TERGUGAT I;

3. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT menyatakan telah melakukan Perjanjian Kredit, namun tidak disebutkan juga perjanjian manakah yang dimaksud PENGGUGAT tersebut, karena berdasarkan data TERGUGAT I, PENGGUGAT telah menandatangani lima kali perjanjian kredit. Oleh karenanya dalil TERGUGAT I tersebut sangat kabur dan tidak jelas;

4. Bahwa selain tidak jelas dasar faktanya, PENGGUGAT juga tidak jelas dan keliru mengenai dasar hukumnya, hal mana PENGGUGAT di dalam posita gugatannya menggunakan ketentuan hukum Surat Edaran Bank Indonesia untuk menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum, penggunaan ketentuan hukum tersebut adalah keliru karena TERGUGAT I bukanlah lembaga perbankan sehingga tidak wajib untuk tunduk dan patuh terhadap ketentuan tersebut. Kemudian PENGGUGAT juga menggunakan ketentuan hukum Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2012 dan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, hal mana kedua ketentuan hukum tersebut sudah dinyatakan tidak berlaku lagi dengan adanya Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 ("PMK No. 27"). Untuk lebih jelasnya berikut TERGUGAT I kutip bunyi ketentuan Pasal 98 PMK No. 27, sebagai berikut:

Pasal 98:

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri

Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk

Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan



Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

5. Berdasarkan alasan TERGUGAT I tersebut di atas, maka jelas dan terbukti bahwa gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas, oleh karenanya adalah wajar dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS KARENA TELAH MENCAMPURADUKKAN ANTARA GUGATAN WANPRESTASI DENGAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

6. Bahwa selain alasan tersebut di atas, gugatan PENGGUGAT juga adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas karena telah mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

7. Bahwa PENGGUGAT menyatakan dasar gugatannya adalah peristiwa perbuatan melawan hukum, sementara fakta-fakta yang PENGGUGAT uraikan pada posita gugatannya justru mengenai fakta adanya tindakan PENGGUGAT yang telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada TERGUGAT I, yaitu karena tidak melakukan pembayaran angsuran sebagaimana diperjanjikan;

8. Bahwa PENGGUGAT pada posita angka 6 gugatannya telah menyatakan tidak dapat melakukan kewajiban pembayaran angsuran sebagaimana mestinya, dengan demikian telah terbukti PENGGUGAT wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakati;

9. Berdasarkan dalil PENGGUGAT tersebut, jelas dan terang bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan a quo justru adalah wanprestasi PENGGUGAT terhadap Perjanjian Kredit dan sebaliknya tidak ada peristiwa perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan;

10. Bahwa dengan demikian gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas karena seluruh dasar fakta (*feitelijke grond*) yang disampaikan PENGGUGAT adalah peristiwa wanprestasi PENGGUGAT, namun PENGGUGAT mendalilkan perbuatatan melawan hukum, hal mana telah bertentangan dengan doktrin dan kaidah hukum. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan hal. 455, menyatakan sebagai berikut:

"Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan:

Halaman 14 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



- Tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan;
- Dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika yang terjadi in konkreto secara realistis adalah wanprestasi;
- Atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi, sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah PMH;
- Akan tetapi, dimungkinkan menggabungkan atau mengakumulasikan keduanya dalam satu gugatan, dengan syarat harus tegas pemisahannya.”

11. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 Jo. Putusan No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 menyatakan:

“Bahwa penggabungan perbuatan melawan hukum dan perbuatan wanprestasi dalam satu gugatan telah melanggar tata tertib beracara karenanya keduanya harus diselesaikan secara sendiri”

12. Oleh karena itu sudah sepatutnya demi hukum Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), karena Gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan. Hal ini sesuai dengan doktrin hukum yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedelapan, 2008, Halaman 448, yang telah memberikan definisi tentang *obscuur libel*, yakni:

“Yang dimaksud dengan obscuur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).”

13. Hal tersebut di atas juga sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Rv, dan telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menegaskan bahwa:

“Gugatan kabur (kabur) atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Halaman 15 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



Hal yang sama juga telah dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 21 Agustus 1974 Reg. No. 565K/Sip/1973, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima".

Oleh karena itu mohon kepada majelis hakim yang terhormat untuk menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa TERGUGAT I mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi TERGUGAT I tersebut di atas yang secara mutatis mutandis tidak dapat dipisahkan.
- Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT dalam Gugatan a quo, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I.
- Bahwa PENGGUGAT dalam Posita angka 6 gugatannya mengakui perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PENGGUGAT sebagaimana intinya bahwa PENGGUGAT tidak dapat melaksanakan kewajibannya secara maksimal;

A. PENGGUGAT MERUPAKAN PENGGUGAT YANG BERITIKAD BURUK, KARENA TERBUKTI DEMI HUKUM BAHWA PENGGUGAT ADALAH PIHAK YANG TELAH CIDERA JANJI/WANPRESTASI TERHADAP TERGUGAT I BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT

1. Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT, agar Majelis Hakim Yang terhormat mempunyai pemahaman yang sama, maka perlu TERGUGAT I sampaikan, bahwa TERGUGAT I telah memberikan pinjaman pembiayaan kepada PENGGUGAT, dengan proses/ kronologis sebagai berikut:

- a) Bahwa, PENGGUGAT telah menandatangani Perjanjian Kredit No. 033/ULM-JBKD/PK-MMR/VII/14 tanggal 10 Juli 2014, yang dilegalisasi oleh Notaris Soegianto, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kudus, di mana PENGGUGAT telah menerima uang sejumlah Rp. 65.000.000,- untuk tujuan Modal Kerja, dengan jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan, yang dibayar kembali dengan cara mengangsur setiap tanggal 10 setiap bulannya;

Halaman 16 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



b) Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali utangnya tersebut, PENGGUGAT telah memberikan sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 1361 atas nama PENGGUGAT sebagai agunan kepada TERGUGAT I, pemberian jaminan mana dilakukan melalui suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 1616/2014 tanggal 10 Juli 2014 ("SKMHT") dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Soegianto, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Kudus;

c) Bahwa, selanjutnya SKMHT tersebut telah ditingkatkan pula menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1764/2014 tanggal 22 Juli 2014, yang kemudian telah didaftarkan untuk dicatatkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, terbukti dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan No. 2690/2014 tanggal 6 Agustus 2014 di mana TERGUGAT I sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama;

2. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 1 tersebut di atas, maka sangat jelas bahwa perjanjian kredit antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian. Sebaliknya, seluruh posita PENGGUGAT yang menyatakan bahwa terdapat perbuatan melawan hukum dalam pemberian kredit maupun pengikatan jaminan sama sekali keliru dan tidak berdasar hukum. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian tersebut mengikat secara hukum sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*Asas Pacta Sunt Servanda*);

3. Bahwa ternyata, seiring berjalannya waktu PENGGUGAT mengalami kesulitan untuk membayar angsurannya sebagaimana diperjanjikan dan PENGGUGAT telah mengajukan permohonan restrukturisasi kepada TERGUGAT I. Adapun restrukturisasi atas fasilitas pembiayaan PENGGUGAT tersebut telah TERGUGAT I berikan sebanyak 5 (lima) kali, yang terakhir kali dilakukan melalui Addendum Perjanjian Kredit No. 041/ULM-KDUS/PK-RMR/VII/19 tanggal 29 Agustus 2019 ("Addendum PK No. 041"). Hal mana sekaligus membantah dalil PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan

Halaman 17 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



TERGUGAT I tidak memberikan fasilitas restrukturisasi kepada PENGGUGAT;

4. Bahwa adapun berdasarkan Addendum PK No. 041 tersebut, sisa utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I adalah senilai Rp. 41.800.000,- (empat puluh satu juta delapan ratus ribu Rupiah);

5. Bahwa meskipun telah dilakukan restrukturisasi, ternyata PENGGUGAT tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya sebagaimana diperjanjikan. Atas tindakan tersebut TERGUGAT I telah memberikan Surat-surat peringatan kepada PENGGUGAT untuk memenuhi prestasinya kepada TERGUGAT I, dengan rincian sebagai berikut:

- o Surat Peringatan I No. 075/ULM-KDUS/SP/III/2019;
- o Surat Peringatan II No. 080/ULM-KDUS/SP/IV/2019;
- o Surat Peringatan III No. 083/ULM-KDUS/SP/IV/2019.

6. Bahwa berdasarkan alasan-alasan TERGUGAT I pada angka 1 s/d 5 tersebut di atas, maka telah terbukti dan jelas PENGGUGAT adalah pihak yang tidak beritikad baik karena telah cidera janji/ wanprestasi kepada TERGUGAT I;

7. Dari uraian di atas, jelas terbukti bahwa PENGGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuat bersama TERGUGAT I. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya "*Hukum Perjanjian*", PT Intermedia, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, yang menyebutkan bahwa yang dimaksud Wanprestasi adalah:

"Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjkannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau "lalai" atau ingkar janji....."

8. Bahwa dalil TERGUGAT I di atas didasarkan pada ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf a Perjanjian Kredit Nomor 33/ULM-JBKD/PK-MMR/VII/2014 sebagaimana diubah terakhir kali melalui Addendum PK No. 041, yang menyebutkan bahwa:

1. *"Menyimpang dari ketentuan dalam pasal-pasal diatas, Debitur dinyatakan Wanprestasi dan dinyatakan telah jatuh tempo apabila;*

- a. *Debitur tidak membayar angsuran selama 3 (tiga) kali berturut-turut dalam jangka waktu pembiayaan dan*



tidak memenuhi salah satu kewajibannya yang telah ditetapkan dalam perjanjian.”

9. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai “UU HT”), ditegaskan bahwa:

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

10. Bahwa isi ketentuan Pasal 6 UU HT tersebut, sangat jelas menyatakan bahwa apabila PENGUGAT telah Wanprestasi, maka TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut.

11. Bahwa dasar TERGUGAT I melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU HT, yang menyebutkan:

2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”.

12. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan bahwa pelaksanaan pelelangan umum atas objek jaminan PENGUGAT dilatarbelakangi oleh perbuatan cidera janji/wanprestasi Penggugat atas kewajiban pembayaran utang penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit, dan pelaksanaan pelelangan tersebut demi hukum telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Perjanjian Kredit dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya pelelangan objek jaminan tersebut demi hukum sah dan berlaku mengikat terhadap PENGUGAT;

13. Bahwa dalil-dalil Gugatan PENGUGAT sebagaimana diuraikan dalam Gugatan sangat menyesatkan dan mengada-ada, oleh karenanya

Halaman 19 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT tersebut demi hukum harus ditolak untuk seluruhnya;

B. PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK JAMINAN SECARA PARATE EXECUTIE TIDAK MEMERLUKAN MENGAJUKAN GUGATAN WANPRESTASI TERLEBIH DAHULU ATAUPUN FIAT PENGADILAN

1. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I juga menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 5 posita gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan bahwa eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan harus melalui gugatan wanprestasi dan atau dengan fiat pengadilan, karena hal tersebut menunjukkan ketidakpahaman PENGGUGAT terkait lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan ketentuan dalam UU Hak Tanggungan;

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan yang menjelaskan perihal arti irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan demi hukum berhak melaksanakan eksekusi secara *Fiat Executie* tanpa memerlukan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Setempat (*Parate Executie*), sebagai berikut:

Pasal 14

2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".*

3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*

Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3)

Ayat (2) dan ayat (3)

Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan

Halaman 20 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. Lihat Penjelasan Umum angka 9 dan penjelasan Pasal 26”

3. Bahwa demi terang dan jelasnya perkara *a quo*, TERGUGAT I akan mengutip bunyi Pasal 6 UU Hak Tanggungan beserta penjelasannya sebagai dasar bagi TERGUGAT I untuk melakukan lelang eksekusi terhadap hak tanggungan (*Parate executie*), sebagai berikut:

Pasal 6

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

Penjelasan Pasal 6

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”

4. Bahwa perihal hak TERGUGAT I untuk melakukan lelang eksekusi terhadap objek jaminan “atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum” bukan merupakan perbuatan melawan hukum, hal tersebut juga ditegaskan oleh Ahli Hukum Herowati Poesoko, dalam bukunya yang berjudul “*Parate Executie*”, LaksBang PRESSindo, 2007, hal. 245, yang menyatakan sebagai berikut:

“Kalau istilah parate executie secara implisit tidak terdapat di dalam peraturan gadai dan hipotik, tetapi dalam UUHT istilah parate executie tersebut secara implisit justru tersurat dan



tersirat dalam UUHT. Khususnya diatur dalam Penjelasan Umum angka 9 UUHT, yang menyebutkan:

"Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).

Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Penjelasan umum tersebut di atas, maksud Pembentuk UUHT menyatakan meskipun pada dasarnya eksekusi secara umum diatur oleh Hukum Acara Perdata, namun untuk membuktikan salahsatu ciri Hak Tanggungan terletak pada pelaksanaan eksekusinya yang mudah dan pasti"

5. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan TERGUGAT I terhadap objek jaminan telah sesuai dengan tata cara/mechanisme

Halaman 22 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



lelang yang berlaku. Bahwa sejalan dengan uraian ketentuan Pasal 1 Angka 19 Jo Pasal 1 Angka 28 Jo Pasal 43 Ayat (2) Jo Pasal 44 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No. 27/2016"), secara tegas disebutkan bahwa Penjual dalam hal ini TERGUGAT I berhak untuk menentukan harga minimal objek lelang;

6. Selain alasan tersebut di atas juga, berdasarkan Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016 juga telah secara tegas dinyatakan: "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.";

Berdasarkan uraian-uraian di atas, demi hukum terbukti bahwa pelaksanaan lelang eksekusi secara *parate eksekusi* yang dilakukan oleh tergugat i terhadap objek jaminan telah sesuai dengan ketentuan mekanisme lelang yang berlaku berdasarkan pmk lelang. oleh karenanya, pelaksanaan lelang tersebut adalah sah dan bukan sebuah perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan penggugat.

C. TUNTUTAN GANTI KERUGIAN YANG DIDALILKAN PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA ADALAH REKAYASA PENGGUGAT DAN TIDAK BERDASAR HUKUM

1. Bahwa dalil PENGGUGAT pada angka 34 posita gugatannya yang menyatakan mengenai kerugian yang diderita PENGGUGAT terkesan mengada-ada dan tidak dapat dibuktikan terlebih tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I;

2. Selanjutnya dalam beberapa Yurisprudensi telah ditegaskan sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung R.I No.558.K/SIP/1983 tanggal 28 Mei 1984, menegaskan:

"Tuntutan penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti, harus ditolak".

b. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.219/1970/Perd/PTB tanggal 18 Maret 1970 (Yurisprudensi Jawa Barat tahun 1969-1972, Buku I Hukum Perdata, 1974, Halaman 87), menegaskan:

"Apabila jumlah kerugian yang diderita tidak dapat dibuktikan dengan jelas, maka permohonan atas ganti rugi/kerugian harus ditolak".

Halaman 23 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



c. Putusan Mahkamah Agung R.I No.598 K/SIP/1971 tanggal 18 Desember 1971, dengan tegas menyebutkan:

“Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dapat dibuktikan secara terperinci, maka Gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Tergugat, harus ditolak oleh Pengadilan “.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, sangat jelas terlihat bahwa penggugat tidak mampu membuktikan bahwa tergugat i telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga tuntutan ganti rugi materil maupun immateril yang diajukan oleh penggugat adalah tidak berdasar. oleh karena itu mohon kepada majelis hakim yang mulia untuk menolak seluruh gugatan penggugat.

D. TUNTUTAN MENGENAI *“Uit Voerbaar Bij Voorraad”* DARI PENGGUGAT SANGAT MENGADA-ADA

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PENGGUGAT pada Posita No. 32 Gugatan *a quo*, mengenai permohonan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya Banding maupun Kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*), karena sangat bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (“SEMA”) R.I No. Um/282/VI/1136/III/69 tertanggal 2 Juli 1969 Jo. SEMA No. 3 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil Jo. SEMA No. 4 tahun 2001 tertanggal 20 Agustus 2001 tentang Permohonan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) Dan Provisionil yang ditujukan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia, yang menyatakan bahwa:

“Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan:

agar setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

TANPA JAMINAN TERSEBUT, TIDAK BOLEH ADA PELAKSANAAN PUTUSAN SERTA MERTA

2. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, putusan *uit voerbaar bij voorraad* hanya dapat dijatuhkan apabila jika ada suatu tanda alas hak

Halaman 24 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang otentik, atau jika telah ada suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;

3. Bahwa meskipun terdapat akta otentik maupun suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, *quod non*, terhadap permohonan *uit voerbaar bij voorraad* ini, Mahkamah Agung R.I berpendapat sebagai berikut:

a. SEMA R.I. No.03/2000 tertanggal 21 Juni 2000: menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) dan tuntutan Provisionil sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) RBG serta Pasal 332 RV;

b. SEMA R.I. No.4/2001 tertanggal 20 Agustus 2001: menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

Dengan demikian telah terbukti bahwa tuntutan penggugat mengenai *uit voerbaar bij voorraad* dalam gugatan *a quo* adalah tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. oleh karenanya, sudah sepatutnya majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan *a quo* harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka TERGUGAT I memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus Perkara No. 22/Pdt.G/2020/PN.Kds, dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;

Halaman 25 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/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)



2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang tidak benar (*Kwaad Opposant*);
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan PENGGUGAT telah wanprestasi atas Perjanjian Kredit No. 033/ULM-JBKD/PK-MMR/VII/2014 yang telah diubah beberapa kali dan terakhir kali melalui Addendum PK No. 041/ULM-KDUS/PK-RMR/VIII/19;
5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas SHM No. 1361/Kandangmas atas nama Kaswani berdasarkan Risalah Lelang No. 380/37/2020 tanggal 14 April 2020;
6. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo.

ATAU

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

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

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
2. Bahwa meskipun demikian, dalil yang tidak berkaitan dengan tugas wewenang Tergugat II dan tidak ditanggapi tersebut, bukan berarti Tergugat II mengakui kebenarannya.
3. Eksepsi *Persona Standi In Judicio*
 - a. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan *persoon* Tergugat II yang tidak tepat dan keliru dimana Penggugat tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Tergugat II.

Halaman 26 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



- b. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170 Tahun 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, KPKNL adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.
- c. Bahwa untuk menggugat KPKNL Semarang sebagaimana dalam gugatan *a quo*, harus menyertakan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta, maka gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Semarang tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru, karena KPKNL Semarang tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut.

Bahwa walaupun penyebutan *persoon* Tergugat II tidak tepat dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak diterima, apabila Majelis Hakim mempunyai pertimbangan lain, Tergugat II akan menanggapi gugatan Penggugat selebihnya guna terangnya duduk perkara *a quo* serta menghormati pertimbangan Majelis Hakim tersebut.

4. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 17 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun tuntutan pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Tbk. Cabang Pati *in casu* Tergugat I.
- b. Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah membuat Surat Pernyataan Nomor S-0200.1/PNM-PTI/VII/19 tanggal 15 Juli 2019, yang berisi bahwa PT PNM (Persero) menjamin dan dengan ini membebaskan Pejabat Lelang dari KPKNL yang berwenang terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan barang-barang yang disebutkan dalam lampiran surat pernyataan, yang salah satunya adalah objek perkara. Selain itu, PT PNM (Persero) juga bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang timbul di kemudian hari dan membebaskan

Halaman 27 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.

c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa konsekuensi hukum dan tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada pemilik barang/Kreditur *in casu* Tergugat I sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

5. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

a. Bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi gugatan Penggugat mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium* (kurang pihak) sehubungan dengan tidak diikutkannya pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dalam perkara.

b. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus penting diikuti agar menjadi terang jalannya pemeriksaan perkara *a quo* karena Tergugat II memperoleh keyakinan mengenai status hukum objek perkara yang nantinya ditindaklanjuti dengan pelaksanaan lelang adalah berdasarkan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

c. Bahwa dengan tidak dimasukkannya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menjadi pihak pada perkara *a quo*, maka patut kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima karena mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*.

6. Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel*

a. Bahwa pada angka 7 halaman 2 posita gugatannya, Penggugat mendalihkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum diantaranya yang dilatarbelakangi adanya perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I.

b. Bahwa meskipun demikian, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan perjanjian kredit yang mana dengan paling tidak menyebutkan nomor perjanjiannya ataupun setidaknya tanggal dari pembuatan perjanjian kredit dimaksud.

c. Bahwa selanjutnya, Penggugat pun dalam menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum menggunakan dasar hukum yang tidak dapat dibenarkan, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2012 (seharusnya 2010) maupun

Halaman 28 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 yang saat ini sudah tidak berlaku.

d. Bahwa selain alasan-alasan dimaksud, kekaburan/ketidakjelasan Penggugat berlanjut pada petitumnya yang pada pokoknya meminta agar Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Tergugat III tidak sah dan tidak berlaku.

e. Bahwa kedudukan Tergugat III adalah sebagai pemenang lelang, sementara yang mengeluarkan/menerbitkan Risalah Lelang adalah Tergugat II. Dengan tidak dipahaminya kedudukan dari tiap-tiap Tergugat tentu secara nyata diketahui bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur.

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, cukup kiranya bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Tergugat II, adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) terhadap sebidang tanah pertanian beserta segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1361 atas nama Kaswani, luas tanah 994 m², terletak di Desa/Kelurahan Kandangmas, Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus, untuk selanjutnya disebut dengan "objek perkara".

3. Bahwa Tergugat II pada dasarnya telah melaksanakan lelang dimaksud sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang bahkan menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

Pelaksanaan lelang atas objek perkara telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku



4. Bahwa Tergugat II memandang perlu untuk terlebih dahulu menyampaikan mengenai proses pelelangan *a quo*, sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas dan utuh bagi Majelis Hakim dalam rangka memeriksa dan memutus perkara, sebagai berikut:

a. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah diadakan perikatan sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 033/ULM-JBKD/PK-MMR/VII/2014 tanggal 10 Juli 2014 dengan jaminan objek perkara yang telah dibebani hak tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 2690/2014 tanggal 6 Agustus 2014.

b. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu, Tergugat I telah menyatakan Penggugat wanprestasi dan menindaklanjuti penyelesaian kredit dengan mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* berdasarkan Surat Permohonan Lelang Nomor S-0200/PNM-PTI/VII/19 tanggal 15 Juli 2019.

c. Bahwa Tergugat I selaku Penjual telah menyampaikan dokumen persyaratan yang diperlukan dan telah pula mengumumkan rencana pelaksanaan lelang sebanyak dua kali (selebaran tanggal 16 Maret 2020 dan Surat Kabar Harian Jateng Pos tanggal 31 Maret 2020) sehingga telah memenuhi asas publisitas.

d. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 113/Ket-11.15/IV/2020 tanggal 7 April 2020 mengenai status hukum objek perkara.

e. Bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut, Tergugat II tidak berwenang menolak permintaan pelaksanaan lelang *a quo* berdasarkan ketentuan Pasal 13 PMK Lelang yang menyatakan *“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”*

5. Bahwa lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan pada tanggal 14 April 2020 dan ditetapkan sebagai pemenang lelang adalah Sdr. Aditya Angga Winata *in casu* Tergugat III yang ditunjuk sebagai pembeli dengan penawaran tertinggi yang telah melampaui harga limit.



6. Bahwa atas pelaksanaan lelang dimaksud telah dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 380/37/2020 tanggal 14 April 2020 sebagai suatu akta autentik dengan kekuatan pembuktian yang sempurna sesuai dengan Pasal 1 angka 35 PMK Lelang.

7. Bahwa dengan demikian, tindakan Tergugat II cq. Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Semarang dalam melaksanakan pelelangan atas objek perkara *a quo* sebagaimana permintaan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Pelaksanaan Lelang Eksekusi didasarkan pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang tidak memerlukan ijin dari Penggugat

8. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada angka 7 halaman 2 gugatan yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang menyimpang dari aturan hukum karena dilakukan tanpa seijin dan tanpa persetujuan Penggugat, dengan alasan pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tidak memerlukan ijin dari pemilik jaminan *in casu* Penggugat.

9. Bahwa fakta hukum yang ada, objek perkara *a quo* telah diikat dengan hak tanggungan peringkat pertama sesuai Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2690/2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 1764/2014.

10. Bahwa APHT dimaksud diterbitkan dengan adanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tertanggal 10 Juli 2014 yang ditandatangani Tn. Kaswani *in casu* Penggugat yang telah mendapat persetujuan dari satu-satunya istrinya yang sah, Ny. Istanti S dan dibuat dihadapan Notaris/PPAT Soegianto, S.H., M.Kn.

11. Bahwa oleh karena itu, Tergugat II menolak dalil Penggugat pada angka 15 halaman 4 gugatan yang pada pokoknya menyatakan Penggugat tidak pernah melakukan tanda tangan SKMHT dimaksud.

12. Bahwa dengan demikian pula, terhadap objek perkara berlaku ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyatakan: *"Apabila debitor 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."*

13. Bahwa Tergugat I selaku kreditur pemegang hak tanggungan telah menyatakan bahwa Debitur *in casu* Penggugat telah wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang diatur dalam perjanjian kredit



berdasarkan Surat Pernyataan Wanprestasi Nomor S-0200.3/PNM-PTI/VII/19 tanggal 15 Juli 2019.

14. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, Tergugat II menolak dalil Penggugat diantaranya pada angka 6 halaman 2 gugatan yang pada pokoknya menyatakan seharusnya Tergugat terlebih dahulu mengajukan gugatan wanprestasi kepada Penggugat karena hal-hal yang mengakibatkan wanprestasi telah diatur dalam Pasal 6 Perjanjian Kredit yang disepakati antara Tergugat I dengan Penggugat.

15. Bahwa Tergugat I pun telah memberikan surat peringatan setidaknya tiga kali kepada Penggugat, namun tetap tidak diindahkan sehingga pada dasarnya menurut hemat Tergugat II, Penggugat telah diberikan cukup kesempatan oleh Tergugat I sehingga dalil Penggugat yang menyatakan tidak pernah ada komunikasi kepada Penggugat terkait dengan pelaksanaan lelang telah terbantahkan dengan sendirinya (diantaranya dalil pada angka 11 halaman 4 posita gugatan).

16. Bahwa lebih lanjut, lelang objek perkara merupakan jenis lelang eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan sehingga tidak dapat dibenarkan apabila Penggugat menyatakan lelang menjadi cacat hukum karena tidak didasari rela sama rela (dalil angka 31 halaman 7 gugatan).

Penetapan nilai limit telah dilaksanakan Tergugat I sesuai dengan ketentuan yang berlaku

17. Bahwa berdasarkan Pasal 43 PMK Lelang, penetapan nilai limit merupakan tanggung jawab dari Penjual *in casu* Tergugat I yang telah disampaikan melalui Surat Nomor S-0200.4/PNM-PTI/VII/18 tanggal 15 Juli 2019.

18. Bahwa Tergugat I dalam menetapkan nilai limit didasarkan pada adanya laporan penaksiran dari Tim Penaksir dengan menggunakan metode yang dapat dipertanggungjawabkan sehingga memenuhi ketentuan Pasal 44 PMK Lelang.

19. Bahwa oleh karena itu, Tergugat II menolak dalil Penggugat pada angka 34 halaman 8 posita gugatan yang pada pokoknya menyatakan harga limit sangat rendah karena merupakan opini semata dari Penggugat tanpa didasari adanya bukti berupa laporan penilaian/penaksiran dari pihak yang berwenang.

Pembeli lelang merupakan pembeli yang beriktikad baik dan sudah sepatutnya mendapatkan kepastian serta perlindungan hukum

Halaman 32 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



20. Bahwa Yurisprudensi Nomor 6/Yur/Pdt/2018 pada pokoknya menyatakan pembeli dalam jual beli tanah yang dilakukan melalui kantor lelang negara merupakan pembeli yang beriktikad baik sehingga harus dilindungi hukum.

21. Bahwa selain itu, Yurisprudensi pada Putusan Nomor 1068K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 memuat kaidah hukum diantaranya:

a. Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar lelang eksekusi pun memiliki irah-irah yang sama seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap), tidak dapat dibatalkan;

b. Bahwa pembeli lelang terhadap objek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beriktikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi;

22. Bahwa berdasarkan kaidah-kaidah hukum di atas, sudah sepatutnya pembeli lelang yang beriktikad baik dilindungi oleh hukum dan lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak bisa dibatalkan.

23. Bahwa Tergugat II memandang, Penggugatlah yang tidak memiliki iktikad baik karena meskipun Penggugat meminta agar pelaksanaan lelang atas objek perkara dibatalkan, Penggugat turut meminta Para Tergugat untuk dihukum membayar ganti rugi sehingga nampak jelas iktikad buruk Penggugat untuk memanfaatkan institusi terhormat sebagaimana Pengadilan Negeri Kudus guna memperoleh keuntungan seketika dari Para Tergugat.

24. Bahwa selain itu, kedudukan Penggugat adalah sebagai Debitur yang mempunyai kewajiban untuk menyelesaikan kreditnya kepada Tergugat I, namun Penggugat mengajukan gugatan *a quo* kepada Pengadilan Negeri Kudus dengan menyertakan Tergugat II yang pada dasarnya hanya diberi amanah untuk melaksanakan lelang oleh undang-undang. Hal tersebut tentu tidak dapat dibenarkan secara hukum.

25. Bahwa lebih lanjut, hal dimaksud juga dapat mengakibatkan Tergugat II yang telah melaksanakan lelang sesuai dengan amanah dan ketentuan peraturan perundang-undangan menerima risiko permasalahan hukum di kemudian hari yang mungkin datang dari pembeli yang beriktikad baik tersebut.



Tuntutan Ganti Rugi yang Diajukan oleh Penggugat Tidak Berdasar dan Tidak disertai perincian yang jelas

26. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak petitum Penggugat pada angka 8 maupun dalam positanya yang menjadi dasar argumentasi petitum dimaksud yang pada pokoknya meminta Para Tergugat, khususnya bagi Tergugat II, untuk dihukum membayar kerugian yang diakui diderita oleh Penggugat.

27. Bahwa Tergugat II kembali tegaskan bahwa tindakan Tergugat II terkait dengan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* telah sesuai dengan wewenang dan ketentuan yang berlaku sehingga tidak dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang bahkan merugikan Penggugat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

28. Bahwa disamping itu, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak diperinci besar dan adanya sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak diterima sebagaimana kaidah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 19.K/Sip/1983 yang menyatakan:

"...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."

29. Bahwa tuntutan ganti rugi dimaksud juga dapat berpotensi membebani keuangan negara yang mana saat ini sedang digunakan untuk pembangunan sumber daya manusia dan infrastruktur fisik demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Terlebih lagi, di tengah pandemi Covid-19 yang tentu membutuhkan perhatian besar dari Pemerintah pula.

Gugatan Penggugat tidak memenuhi kualifikasi untuk dijatuhkan Putusan yang dapat Dijalankan Terlebih Dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad)

30. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 29 halaman 7 gugatannya yang pada pokoknya meminta agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*).

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

32. Bahwa selain itu, perlu diingat kembali bahwa pelaksanaan putusan serta merta maupun provisionil sebagaimana yang tertuang dalam



ketentuan SEMA Nomor 3 tahun 2000 menyaratkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

33. 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*.

Kesimpulan Tanggapan/Jawaban Tergugat II

1. Bahwa dikarenakan Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat II dan juga tidak dapat membuktikan adanya kerugian yang dideritanya, terlebih lagi antara Tergugat II dengan Penggugat sama sekali tidak memiliki keterkaitan/hubungan hukum, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

2. Bahwa tindakan KPKNL Semarang *in casu* Tergugat II terkait lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad* 1908:189 yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

3. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum sebagaimana yang ditegaskan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang menyatakan: "*Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.*"

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat II;

Halaman 35 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan tindakan Tergugat II terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek perkara berupa sebidang tanah pertanian beserta segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1361 atas nama Kaswani, luas tanah 994 m², terletak di Desa/Kelurahan Kandangmas, Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus; bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena telah sesuai dengan prosedur maupun ketentuan hukum yang berlaku.
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 380/37/2020 tanggal 14 April 2020 sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan menolak tuntutan ganti rugi sejumlah tertentu yang dimintakan Penggugat;
6. Menyatakan menolak permintaan Penggugat agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*);
7. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

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

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan Tergugat III.
2. Bahwa meskipun demikian, dalil yang tidak berkaitan dengan Tergugat III dan tidak ditanggapi tersebut, bukan berarti Tergugat III mengakui kebenarannya.
3. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat

Halaman 36 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



III harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, dengan alasan dimana Tergugat III sudah mengikuti Prosedur dalam mengikuti Lelang secara resmi dengan Surat Risalah Lelang Nomer : 380/37/2020 tanggal 14 April 2020, di Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Jawa Tengah Dan D.I. Yogyakarta KPKNL Semarang.

4. Eksepsi Gugatan

- a. Bahwa pada angka 7 halaman 2 posita gugatannya, Penggugat mendalilkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum diantaranya yang dilatarbelakangi adanya perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I.
- b. Bahwa pada angka 10 halaman 3 posita gugatan, penggugat mendalilkan pelaksanaan Lelang akan tidak sah dan batal demi hukum dan sebab akibatnya dengan segala akibat hukumnya pun pemenang lelang dalam hal ini Tergugat III menjadi tidak sah dan batal demi hukum.
- c. Bahwa pada angka 11 halaman 4 posita gugatan, penggugat mendalilkan Penggugat tidak pernah mengizinkan dan tidak pernah dimintai ijin oleh Tergugat III bahwa obyek sengketa akan dibeli melalui pelaksanaan lelang.
- d. Bahwa pada angka 12 halaman 4 posita gugatan, penggugat mendalilkan melakukan tindak perbuatan melawan hukum atas dasar Tergugat III memproses balik nama sertifikat tanpa sepengetahuan dan tidak melibatkan Penggugat.
- e. Bahwa pada angka 27 halaman 7 posita gugatan, penggugat mendalilkan proses pelelangan tidak sesuai prosedur maka atas pelaksanaannya menjadi cacat hukum.
- f. Bahwa pada angka 34 halaman 8 posita gugatan, penggugat mendalilkan menimbulkan kerugian bagi Penggugat atas pelaksanaan Lelang tersebut, dengan nilai kerugian yang tertera pada posita gugatan, dan Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat.
- g. Bahwa selain alasan-alasan dimaksud, kekaburan/ketidakjelasan Penggugat berlanjut pada petitumnya yang pada pokoknya meminta agar Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Tergugat III tidak sah dan tidak berlaku.
- h. Bahwa kedudukan Tergugat III adalah sebagai pemenang lelang, sementara yang mengeluarkan/menerbitkan Risalah Lelang adalah Tergugat II di mana dan atas nama Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Jawa

Halaman 37 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tengah Dan D.I. Yogyakarta KPKNL Semarang. Dengan tidak dipahaminya kedudukan dari tiap-tiap Tergugat tentu secara nyata diketahui bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur.

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, cukup kiranya bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan Tergugat III.

2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Tergugat III, adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) terhadap sebidang tanah pertanian beserta segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1361 atas nama Kaswani, luas tanah 994 m², terletak di Desa/Kelurahan Kandangmas, Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus, untuk selanjutnya disebut dengan "objek perkara".

3. Bahwa Tergugat III pada dasarnya telah mengikuti Lelang dimaksud sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang bahkan menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

Mengikuti lelang atas objek perkara telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

4. Bahwa Tergugat III memandang perlu untuk terlebih dahulu menyampaikan mengenai proses pelelangan, sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas dan utuh bagi Majelis Hakim dalam rangka memeriksa dan memutus perkara, sebagai berikut:

a. Bahwa Tergugat III mengetahui Lelang pada tanggal 12 April 2020, melalui Lelang KPKNL Online

b. Bahwa Tergugat III selanjutnya mengikuti proses lelang secara prosedur dan mengikuti aturan dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta KPKNL Semarang

Halaman 38 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/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

- c. Bahwa Tergugat III membayar atau mentransferkan uang jaminan senilai Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) melalui Rekening Virtual Account KPKNL Semarang Bank Negara Indonesia 9880052720040901 atas nama Aditya Angga Winata NWGACL, pada tanggal 13 April 2020 pukul 08:38:18 WIB
- d. Bahwa Tergugat III selanjutnya mengikuti proses penawaran Lelang secara Online pada tanggal 14 April 2020
- e. Bahwa Tergugat III selanjutnya menerima email dari Lelang DJKN Kementerian Keuangan (lelang@kemenkeu.go.id) Hasil Pelaksanaan Lelang, dimana Hasil menyatakan Tergugat III ditetapkan sebagai Pemenang Lelang dengan rincian :
- Kode Lot Lelang : NWGACL
- Nama Lot Lelang : PNM Pati: Tanah SHM 1361 LT. 994 m2 di Ds/Kel. Kandangmas, Kec Dawe , Kab Kudus
- f. Bahwa Tergugat III selanjutnya melakukan transaksi Pelunasan Lelang dan bea lelang kepada KPKNL Semarang pada tanggal 18 April 2020 pukul 10:41:40 WIB senilai Rp. 46.865.000 (empat puluh enam juta delapan ratus enam puluh lima ribu rupiah) secara transfer melalui Rekening Virtual Account KPKNL Semarang Bank Negara Indonesia 9880052720040901 atas nama Aditya Angga Winata NWGACL
- g. Bahwa Tergugat III selanjutnya mengikuti prosedur KPKNL Semarang dalam proses penyerahan dokumen pemenang lelang dan pengambilan dokumen keabsahan dalam pelaksanaan lelang tersebut di KPKNL Semarang.

Pembeli lelang merupakan pembeli yang beriktikad baik dan sudah sepatutnya mendapatkan kepastian serta perlindungan hukum

5. Bahwa Yurisprudensi Nomor 6/Yur/Pdt/2018 pada pokoknya menyatakan pembeli dalam jual beli tanah yang dilakukan melalui kantor lelang negara merupakan pembeli yang beriktikad baik sehingga harus dilindungi hukum.
6. Bahwa berdasarkan kaidah-kaidah hukum di atas, sudah sepatutnya pembeli lelang yang beriktikad baik dilindungi oleh hukum dan lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak bisa dibatalkan.
7. Bahwa Tergugat III memandang, Penggugatlah yang tidak memiliki iktikad baik karena meskipun Penggugat meminta agar pelaksanaan lelang atas objek perkara dibatalkan, Penggugat turut meminta Para Tergugat untuk dihukum membayar ganti rugi sehingga nampak jelas iktikad buruk

Halaman 39 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/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 untuk memanfaatkan institusi terhormat sebagaimana Pengadilan Negeri Kudus guna memperoleh keuntungan seketika dari Para Tergugat.

Kesimpulan Tanggapan/ Jawaban Tergugat III

1. Bahwa dikarenakan Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat III dan juga tidak dapat membuktikan adanya kerugian yang dideritanya, terlebih lagi antara Tergugat III dengan Penggugat sama sekali tidak memiliki keterkaitan/hubungan hukum, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa dan mengadili perkara berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menyatakan tindakan Tergugat III terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek perkara berupa sebidang tanah pertanian beserta segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1361 atas nama Kaswani, luas tanah 994 m², terletak di Desa/Kelurahan Kandangmas, Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus; bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena telah sesuai dengan prosedur maupun ketentuan hukum yang berlaku;
4. Menyatakan menolak tuntutan ganti rugi sejumlah tertentu yang dimintakan Penggugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Penggugat mengajukan replik pada tanggal 22 September 2020 dan atas

Halaman 40 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



replik tersebut, di persidangan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan duplik tanggal 29 September 2020;

Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan perkara ini Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan kesimpulan yang terlampir dalam berita acara sidang masing-masing tanggal 10 November 2020;

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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya tentang bantahan terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat yang bukan menyangkut pokok perkara, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

1. Gugatan penggugat kabur dan tidak jelas karena tidak jelas dasar fakta (*fetelijke grond*) dan dasar hukumnya (*recht grond*)
 - Tergugat I memperlmasalahkan mengenai penggunaan frase 'dari dulu' yang tercantum di dalam gugatan Penggugat sehingga dianggap gugatan Penggugat adalah sangat sumir dan tidak jelas, terlebih tidak disebutkan juga dasar peristiwa yang menjadikan Penggugat sebagai nasabah Tergugat I;
 - Penggugat tidak menyebutkan perjanjian mana yang dimaksud Penggugat tersebut, karena berdasarkan data Tergugat I, Penggugat telah menandatangani lima kali perjanjian kredit, oleh karenanya dalil Tergugat I tersebut sangat kabur dan tidak jelas;
 - Tergugat I juga menyatakan bahwa Penggugat tidak jelas dan keliru mengenai dasar hukumnya, hal mana Penggugat di dalam posita gugatannya menggunakan ketentuan hukum Surat Edaran Bank Indonesia untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Gugatan penggugat kabur dan tidak jelas karena telah mencampur adukkan antara gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum
 - bahwa Penggugat menyatakan dasar gugatannya adalah peristiwa perbuatan melawan hukum, sementara fakta-fakta yang Penggugat uraikan pada posita gugatannya justru mengenai fakta



adanya tindakan Penggugat yang telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Tergugat I, yaitu karena tidak melakukan pembayaran angsuran sebagaimana diperjanjikan;

Eksepsi Tergugat II:

1. Eksepsi *Persona Standi In Judicio*

- Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan *persoon* Tergugat II yang tidak tepat dan keliru dimana Penggugat tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Tergugat II;
- Bahwa untuk menggugat KPKNL Semarang sebagaimana dalam gugatan *a quo*, harus menyertakan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta, maka gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Semarang tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru, karena KPKNL Semarang tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut;

2. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

- Bahwa berdasarkan Pasal 17 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun tuntutan pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Tbk. Cabang Pati *in casu* Tergugat I;

- Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah membuat Surat Pernyataan Nomor S-0200.1/PNM-PTI/VII/19 tanggal 15 Juli 2019, yang berisi bahwa PT PNM (Persero) menjamin dan dengan ini membebaskan Pejabat Lelang dari KPKNL yang berwenang terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan barang-barang yang disebutkan dalam lampiran surat pernyataan, yang salah satunya adalah objek perkara. Selain itu, PT PNM (Persero) juga bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa;

3. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Halaman 42 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



- Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus penting diikuti agar menjadi terang jalannya pemeriksaan perkara *a quo* karena Tergugat II memperoleh keyakinan mengenai status hukum objek perkara yang nantinya ditindaklanjuti dengan pelaksanaan lelang adalah berdasarkan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus;

4. Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel*

- Bahwa pada angka 7 halaman 2 posita gugatannya, Penggugat mendalilkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum diantaranya yang dilatarbelakangi adanya perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa meskipun demikian, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan perjanjian kredit yang mana dengan paling tidak menyebutkan nomor perjanjiannya ataupun setidaknya tanggal dari pembuatan perjanjian kredit dimaksud;
- Bahwa selanjutnya, Penggugat pun dalam menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum menggunakan dasar hukum yang tidak dapat dibenarkan, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2012 (seharusnya 2010) maupun Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 yang saat ini sudah tidak berlaku;
- Bahwa selain alasan-alasan dimaksud, kekaburan/ketidakjelasan Penggugat berlanjut pada petitumnya yang pada pokoknya meminta agar Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Tergugat III tidak sah dan tidak berlaku;
- Bahwa kedudukan Tergugat III adalah sebagai pemenang lelang, sementara yang mengeluarkan/menerbitkan Risalah Lelang adalah Tergugat II. Dengan tidak dipahaminya kedudukan dari tiap-tiap Tergugat tentu secara nyata diketahui bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur;

Eksepsi Tergugat III:

1. Bahwa Penggugat mendalilkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum diantaranya yang dilatarbelakangi adanya perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I;
2. Bahwa Penggugat mendalilkan pelaksanaan Lelang akan tidak sah dan batal demi hukum;

Halaman 43 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



3. Bahwa Penggugat mendalihkan Penggugat tidak pernah mengizinkan dan tidak pernah dimintai ijin oleh Tergugat III bahwa obyek sengketa akan dibeli melalui pelaksanaan lelang;
4. Bahwa Penggugat mendalihkan melakukan tindak perbuatan melawan hukum atas dasar Tergugat III memproses balik nama sertifikat tanpa sepengetahuan dan tidak melibatkan Penggugat;
5. Bahwa Penggugat mendalihkan proses pelelangan tidak sesuai prosedur maka atas pelaksanaannya menjadi cacat hukum;
6. Bahwa Penggugat mendalihkan menimbulkan kerugian bagi Penggugat atas pelaksanaan Lelang tersebut, dengan nilai kerugian yang tertera pada posita gugatan, dan Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat;
7. Bahwa selain alasan-alasan dimaksud, kekaburan/ketidakjelasan Penggugat berlanjut pada petitumnya yang pada pokoknya meminta agar Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Tergugat III tidak sah dan tidak berlaku, sedangkan kedudukan Tergugat III adalah sebagai pemenang lelang, sementara yang mengeluarkan/menerbitkan Risalah Lelang adalah Tergugat II di mana dan atas nama Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Jawa Tengah Dan D.I. Yogyakarta KPKNL Semarang;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi/tangkisan atau bantahan, hakikatnya adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat maupun formalitas gugatan. Eksepsi yang sudah menyangkut pokok perkara mestinya diajukan sebagai bagian tersendiri mengikuti eksepsi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dan juga replik beserta duplik, Majelis menilai terdapat beberapa persamaan maksud dan tujuan dari eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, oleh karenanya terhadap eksepsi yang demikian Majelis akan mempertimbangkan secara bersamaan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I mengenai penggunaan frase 'dari dulu' yang tercantum di dalam gugatan penggugat, menurut Majelis penggunaan kalimat di dalam gugatan tersebut tidaklah termasuk ruang lingkup eksepsi, oleh karenanya terhadap eksepsi yang demikian haruslah ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I yang mengatakan Penggugat tidak menyebutkan perjanjian mana yang dimaksud dan Penggugat tidak jelas dan keliru mengenai dasar hukumnya, dan juga terhadap eksepsi Tergugat II mengenai eksepsi gugatan *obscuur libel*, karena Penggugat tidak menyebutkan perjanjian kredit yang dimaksud dan Penggugat menggunakan dasar hukum yang tidak dapat dibenarkan, disamping itu Penggugat tidak memahami kedudukan dari tiap-tiap Tergugat, Majelis berpendapat eksepsi yang demikian telah memasuki pokok perkara yang perlu pembuktian lebih lanjut, oleh karenanya sudah sepatutnya eksepsi ini ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat I mengenai gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena telah mencampur adukkan antara gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, dimana posita gugatan dijelaskan mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yaitu karena Penggugat merasa lelang terhadap objek jaminan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah melawan hukum, disamping itu juga Penggugat telah jelas dalam menguraikan gugatannya yang terlihat dari kesesuaian antara posita dengan petitum gugatan, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I mengenai gugatan penggugat kabur dan tidak jelas harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II *Persona Standi In Judicio*, karena penyebutan *persoon* Tergugat II yang tidak tepat dan keliru dimana Penggugat tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Tergugat II, yaitu Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta, menurut Majelis dengan tidak lengkapnya instansi atasan disebutkan sebagai pihak, tidaklah menjadikan gugatan ini kabur, oleh karena pihak yang dimaksudkan juga telah hadir dipersidangan, dengan demikian terhadap eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II mengenai mohon dikeluarkan sebagai pihak dan eksepsi gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), menurut Majelis oleh karena menyangkut subyek hukum serta hubungan hukum antara subyek hukum Penggugat dan Tergugat II yang mana hal tersebut harus diperiksa lebih lanjut pada proses pembuktian di dalam pokok perkara, maka dengan demikian eksepsi demikian haruslah ditolak;

Halaman 45 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/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)



Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi Tergugat III sebagaimana diuraikan diatas, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari eksepsi Tergugat III, dimana keseluruhan isi eksepsi menurut Majelis telah membahas mengenai pokok perkara, maka terhadap eksepsi ini haruslah dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I karena telah mengajukan lelang terhadap objek jaminan hutang Penggugat, tanpa seizin Penggugat dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II yang telah memproses lelang dengan prosedur yang melanggar hukum dan dibawah harga pasar;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah nasabah PT. Permodalan Nasional Madani (PNM), yang beralamat di Jl. Dr. Susanto No. 104 Pati;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terikat oleh perjanjian kredit dengan jaminan berupa tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1361 atas nama Kaswani, luas tanah 994 m², terletak di Desa/Kelurahan Kandangmas, Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus;
- Bahwa Penggugat kurang memenuhi kewajibannya sehingga pembayaran angsuran menjadi tidak lancar;
- Bahwa Tergugat I melalui Tergugat II telah melaksanakan lelang terhadap objek jaminan hutang berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1361 atas nama Kaswani, luas tanah 994 m², terletak di Desa/Kelurahan Kandangmas, Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus;
- Bahwa Tergugat III adalah pemenang lelang terhadap objek lelang berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1361 atas nama Kaswani, luas tanah 994 m², terletak di Desa/Kelurahan Kandangmas, Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II terhadap objek jaminan hutang berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1361 atas nama Kaswani, luas tanah 994 m², terletak di Desa/Kelurahan Kandangmas, Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus, yang menurut Penggugat tidak sesuai



dengan aturan hukum yang berlaku dan dengan harga lelang dibawah harga pasar;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menyangkalnya, sebagaimana dalam dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa oleh karenanya perlu dibuktikan:

- Apakah lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II terhadap objek jaminan hutang berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1361 atas nama Kaswani, luas tanah 994 m2, terletak di Desa/Kelurahan Kandangmas, Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus, tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku?
- Apakah nilai limit lelang terhadap obyek jaminan hutang Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1361 atas nama Kaswani, luas tanah 994 m2, terletak di Desa/Kelurahan Kandangmas, Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus, ditetapkan oleh Tergugat I dibawah harga pasar?

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyangkal dan menolak gugatan Penggugat kecuali yang diakui dalam jawabannya, maka sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku Pasal 163 Reglemen Indonesia Yang Diperbarui (HIR/Het *Herziene Indonesisch Reglement*), kepada Penggugat wajib diberikan beban terlebih dahulu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Kaswani, Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Istanti Sulistiyowati dan Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga Kaswani, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1361 atas nama Kaswani, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Harga Tanah dan Bangunan Nomor 815/IX/2020 dari Kepala Desa Kandangmas, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Bukti Setoran ULaMM sejumlah 8 (delapan) lembar, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Pemenang Lelang atas nama pemenang lelang Aditya Angga Winata, diberi tanda P-5;

Halaman 47 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



Bahwa fotokopi bukti surat tersebut diatas, telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan / dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dipersidangan, kecuali bukti surat P-2 dan P-5 tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara ini menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah menerangkan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Karibin:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena merupakan tetangga saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Para Tergugat;
- Bahwa Saksi sudah sejak kecil menjadi tetangga Penggugat;
- Bahwa Saksi mendengar bahwa lelang lahan milik Penggugat tidak sesuai dengan harga tanah sekarang ini karena tanah tersebut termasuk zona wisata yang banyak dicari oleh orang ;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat memiliki utang namun tidak tahu di Bank mana;
- Bahwa Penggugat meminjam uang sejumlah Rp41.000.000,00 (empat puluh satu juta rupiah) dengan jaminan tanah milik Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pembayaran pinjaman tersebut diangsur 3 (tiga) tahun namun diperpanjang selama 5 (lima) tahun;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Penggugat macet dalam melakukan pembayaran angsuran;
- Bahwa luas tanah yang dijaminkan adalah seluas 994 meter persegi;
- Bahwa harga tanah di daerah tanah Penggugat pada saat ini adalah Rp450.000,00 (empat ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;
- Bahwa harga tanah tersebut adalah berdasarkan kenyataan kondisi wilayah mengingat sekarang termasuk zona wisata dan sudah pernah ada yang menjual Rp450.000,00 (empat ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;
- Bahwa apabila tanah tersebut dijual oleh Penggugat, ada yang akan membelinya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa tanah milik Penggugat sudah dilelang;



- Bahwa total penjualan tanah tersebut seharusnya adalah Rp4.473.000.000,00 (empat milyar empat ratus tujuh puluh tiga juta rupiah);

2. Saksi Sugiman:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat karena Saksi adalah tetangga Penggugat;
 - Bahwa yang Saksi ketahui dari perkara ini adalah tanah milik Penggugat di jual oleh bank;
 - Bahwa Luas tanah Penggugat adalah 994 meter persegi;
 - Bahwa Tanah tersebut menjadi jaminan di bank;
 - Bahwa bank menjual tanah tersebut dibawah harga yang seharusnya;
 - Bahwa sekarang harga jual tanah tersebut adalah Rp550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;
 - Bahwa Saksi mengetahui harga tanah tersebut karena tetangga Saksi pernah menjual harganya mencapai Rp800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah) per meter persegi, sekarang yang mencari banyak sedangkan tanahnya tidak ada yang dijual, daerah tersebut juga masuk kawasan wisata Logung;
 - Bahwa apabila tanah tersebut dijual oleh Penggugat, ada pembelinya;
 - Bahwa harga sekarang tanah tersebut Saksi tidak mengetahuinya;
- Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalilnya bantahannya

Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Aplikasi Permohonan Pembiayaan Mikro (ULaMM) atas nama Pemohon Kaswani, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor: 033/ULM-JBKD/PK-MMR/VII/2014, tanggal 10 Juli 2014 dan surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Nomor: 033/ULM-JBKD/SPM-MMR/VII/14, tanggal 10 Juli 2014, diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi surat Permohonan Restruktur tanggal 5 Maret 2015, diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Surat Permohonan tanggal 14 Desember 206, diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit Nomor: ADD-026/ULM-KDUS/PK-RMR/III/2015, tanggal 28 Maret 2015, surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Nomor: ADD-026/ULM-KDUS/SPM-RMR/III/15, tanggal 28

Halaman 49 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2015 dan Simulasi Jadwal Angsuran tanggal 28 Maret 2015, dengan jangka waktu 48 bulan, diberi tanda T.I-5;

6. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit Nomor: ADD-064/ULM-KDUS/PK-RMR/XII/16, tanggal 29 Desember 2016, Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Mikro Nomor: 064/ULM-KDUS/SPM-RMR /XII/16 dan Simulasi Jadwal Angsuran tanggal 29 Desember 2016 dengan jangka waktu 60 bulan, diberi tanda T.I-6;

7. Fotokopi Surat Peringatan I (Satu) Nomor: 191/ULM-KDUS/SP/XI/2019, tanggal 14 November 2019, diberi tanda T.I-7;

8. Fotokopi Surat Peringatan II (Dua) Nomor: 193/ULM-KDUS/SP/XI/2019, tanggal 14 November 2019, diberi tanda T.I-8;

9. Fotokopi Surat Peringatan III (Tiga) Nomor: 195/ULM-KDUS/SP/XI/2019, tanggal 15 November 2019, diberi tanda T.I-9;

10. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1361 atas nama Kaswani, diberi tanda T.I-10;

11. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1764/2014, tanggal 22 Juli 2014, diberi tanda T.I-11;

12. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 2690/2014, diberi tanda T.I-12;

13. Fotokopi surat Pemberitahuan Lelang Nomor: S-0217/PNM-PTI/III/20, tanggal 16 Maret 2020, Tanda Terima Pengiriman Pandu Logistics, diberi tanda T.I-13;

14. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada surat kabar harian "Wawasan" tanggal 21 Februari 2017, diberi tanda T.I-14;

15. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada surat kabar harian "Wawasan" tanggal 23 Maret 2018, diberi tanda T.I-15;

16. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada surat kabar harian "Wawasan" tanggal 31 Maret 2020, diberi tanda T.I-16;

17. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor: 380/37/2020, tanggal 14 April 2020, diberi tanda T.I-17;

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut diatas, telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan / dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dipersidangan, kecuali

Halaman 50 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/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 surat T.I-10, T.I-12, T.I-13, T.I-14 dan T.I-17 tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalilnya bantahannya Tergugat II mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor: S-0200.1/PNM-PTI/VII/19, tanggal 15 Juli 2019, diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Nomor: S-0200/PNM-PTI/VII/19, tanggal 15 Juli 2019, diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor: 033/ULM-JBKD/PK-MMR/VII/2014, tanggal 10 Juli 2014, diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi Nomor: S-0200.3/PNM-PTI/VII/19 tanggal 15 Juli 2019, diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 2690/2014, tanggal 6 Agustus 2014, diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1764/2014, tanggal 22 Juli 2014, diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 113/Ket-11.15/IV/2020, tanggal 7 April 2020, diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 16 Maret 2020, diberi tanda T.II-8;
9. Fotokopi surat kabar harian "Jateng Pos" yang terbit pada tanggal 31 Maret 2020 sebagai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda T.II-9;
10. Fotokopi surat Pengantar SKPT & Limit Lelang Nomor: S-0200.4/PNM-PTI/VII/18, tanggal 15 Juli 2019, diberi tanda T.II-10;
11. Fotokopi Risalah Lelang Nomor: 380/37/2020, tanggal 14 April 2020, diberi tanda T.II-11;
12. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diberi tanda T.II-12;

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut diatas, telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan / dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dipersidangan, kecuali bukti surat T.II-3, T.II-5, T.II-6 T.II-8 dan T.II.12 tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalilnya bantahannya Tergugat III mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Aditya Angga Winata, diberi tanda T.III-1;

Halaman 51 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi tangkapan layar Hasil Pemeriksaan KTP Nomor 3319092204850001 via email, diberi tanda T.III-2;
3. Fotokopi Status Transaksi Berhasil tanggal 13 April 2020, sejumlah Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah), diberi tanda T.III-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Pemenang Lelang tanggal 21 April 2020, diberi tanda T.III-4 ;
5. Fotokopi Kuitansi Pembayaran Pembelian Lelang Risalah Lelang Nomor: 380/37/2020, tanggal 14 April 2020, diberi tanda T.III-5 ;
6. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor: 380/37/2020, tanggal 14 April 2020, diberi tanda T.III-6 ;
7. Fotokopi Surat Tanda Terima/Pelepasan Jaminan PNM ULM/F-016 Rev.2, tanggal 12 Mei 2020, diberi tanda T.III-7;
8. Fotokopi Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak, jumlah setoran Rp1.393.750,00 (satu juta tiga ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), diberi tanda T.III-8;
9. Fotokopi Grosse Risalah Lelang Nomor: 380/37/2020, tanggal 14 April 2020, diberi tanda T.III-9;
10. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1361 atas nama Kaswani, diberi tanda T.III-10;
11. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2690/2014 Provinsi Jawa Tengah Kabupaten Kudus, diberi tanda T.III-11;

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut diatas, telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan / dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dipersidangan, kecuali bukti surat T.III-2 dan T.III-8 tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak menghadirkan Saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangan apakah lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II terhadap objek jaminan hutang berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 1361 atas nama Kaswani, luas tanah 994 m², terletak di Desa/Kelurahan Kandangmas, Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus, tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang Perjanjian Kredit yang menjadi dasar adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-1 berupa fotokopi Aplikasi Permohonan Pembiayaan Mikro yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan T.I-2 berupa fotokopi Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Penggugat diketahui pada tanggal 10 Juli 2014 antara Tergugat I dengan Penggugat telah terikat dalam Perjanjian Kredit, dimana Tergugat I memberikan

Halaman 52 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fasilitas pinjaman madani mikro kepada Penggugat sejumlah Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah), dengan jangka waktu pinjaman selama 24 (dua puluh empat) bulan terhitung sejak tanggal 10 Juli 2014 sampai dengan tanggal 10 Juli 2016;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menjamin pelunasan pinjaman maka berdasarkan perjanjian kredit tersebut, Penggugat menyerahkan jaminan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1361 atas nama Kaswani, yang terletak di Desa Kandangmas, Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus (bukti T.I-2 dan bukti P-2, T.I-10, T.III-10);

Menimbang, bahwa sebagai jaminan hutang, sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1361 atas nama Kaswani di atas, telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk kepentingan Tergugat I, dan atas pengikatan jaminan tersebut telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1764/2014 tanggal 22 Juli 2014 (bukti T.I-11) dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor: 2690/2014 tanggal 6 Agustus 2014 (bukti T.I-12, T.III-11);

Menimbang, bahwa dengan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1764/2014 tanggal 22 Juli 2014 (bukti T.I-11) dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor: 2690/2014 tanggal 6 Agustus 2014 (bukti T.I-12, T.III-11), maka gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat merasa tidak pernah melakukan tanda tangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) telah terbantahkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pelaksanaan perjanjian kredit tersebut, sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam dalil surat gugatannya, yang sesuai pula dengan dalil Tergugat I dalam jawabannya, Penggugat sebagai debitur, mengalami keterpurukan dalam usaha, sehingga tidak dapat memenuhi kewajibannya dan pembayaran angsuran menjadi tidak lancar;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-3 berupa fotokopi surat permohonan restruktur, diketahui pada tanggal 5 Maret 2015, Penggugat mengajukan permohonan restruktur terhadap pinjamannya semula yaitu Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) dengan tenor 24 (dua puluh empat) bulan, menjadi plafond Rp56.500.000,00 (lima puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dengan tenor 48 (empat puluh delapan) bulan, dengan alasan merosotnya usaha dan pemesanan meubel yang berkurang;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan restruktur dari Penggugat, selanjutnya dibuatlah Addendum Perjanjian Kredit pada tanggal 28 Maret 2015

Halaman 53 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/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 T.I-5) yang menyetujui untuk melakukan restrukturisasi menjadi plafond Rp56.500.000,00 (lima puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dengan tenor 48 (empat puluh delapan) bulan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-4 berupa fotokopi surat permohonan, diketahui pada tanggal 14 Desember 2016, Penggugat mengajukan permohonan restruktur terhadap pinjamannya, menjadi plafond Rp48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah) dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan, dengan alasan kemampuan bayar Penggugat yang menurun drastis;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan restruktur dari Penggugat, selanjutnya dibuatlah Addendum Perjanjian Kredit pada tanggal 29 Desember 2016 (bukti T.I-6) yang menyetujui untuk melakukan restrukturisasi menjadi plafond Rp48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah) dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan;

Menimbang, bahwa dengan dibuatnya Addendum Perjanjian Kredit beberapa kali, telah menunjukkan adanya restrukturisasi yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I, dengan demikian gugatan Penggugat yang mendalilkan Tergugat I tidak pernah melakukan restrukturisasi terhadap pinjaman Penggugat, tidak dapat dibuktikan dan terbantahkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya meskipun telah dilakukan restrukturisasi beberapa kali, namun berdasarkan bukti P-4 berupa fotokopi bukti setoran ULamm, terlihat bahwa Penggugat memang melakukan pembayaran, namun tetap tidak dapat memenuhi kewajiban dengan jumlah pembayaran dan waktu yang telah disepakati dalam addendum perjanjian kredit;

Menimbang, bahwa Tergugat I kemudian memberikan surat peringatan sebagaimana tertuang dalam bukti T.I-7 berupa fotokopi Surat Peringatan I (Satu), bukti T.I-8 berupa fotokopi Surat Peringatan II (Dua) dan bukti T.I-9 berupa fotokopi Surat Peringatan III (Tiga), dan dengan adanya 3 (tiga) kali surat peringatan telah menunjukkan adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat I, sebagaimana yang diakui pula oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I telah menyampaikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan kepada Penggugat, maka selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II atas objek jaminan hutang milik Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 1361 atas nama Kaswani, luas tanah 994 m², terletak di Desa/Kelurahan Kandangmas, Kecamatan Dawe,

Halaman 54 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Kudus sebagaimana bukti T.II-1 berupa fotokopi Surat Pernyataan dan T.II-2 berupa fotokopi surat Permohonan Lelang;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Penggugat (bukti T.II-3, T.I-2), Surat Pernyataan Wanprestasi (bukti T.II-4), Sertipikat Hak Tanggungan (bukti T.II-5, T.I-12, T.III-11), Akta Pemberian Hak Tanggungan (bukti T.II-6, T.I-11), selanjutnya Tergugat II mendaftarkan obyek lelang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus sehingga terbit Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (bukti T.II-7);

Menimbang, bahwa oleh karena akan dilaksanakan Lelang Agunan terhadap objek jaminan hutang milik Penggugat, maka Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat melalui surat tanggal 16 Maret 2020 perihal pemberitahuan lelang, bahwa jadwal pelaksanaan lelang pada hari Selasa, tanggal 14 April 2020, pukul 11.00 WIB, bertempat di kantor KPKNL Semarang Jalan Imam Bonjol Nomor 1 D GKN II Semarang (bukti T.I-13);

Menimbang, bahwa selain surat pemberitahuan kepada Penggugat, Tergugat I juga mengumumkan pelaksanaan lelang pada selebaran pada tanggal 16 Maret 2020 dengan judul Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dan juga pada surat kabar harian Jateng Pos tanggal 31 Maret 2020 dengan judul Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (bukti T.II-8 dan bukti T.I-16, T.II-9);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-17, T.II-11 berupa fotokopi Salinan Risalah lelang, diketahui lelang telah dilaksanakan pada tanggal 14 April 2020, dengan pemenang lelang adalah Aditya Angga Winata yaitu Tergugat III dengan harga lelang Rp55.750.000,00 (lima puluh lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalihkan tidak dibenarkan apabila Tergugat I melaksanakan lelang tanpa seizin Penggugat selaku pemilik objek jaminan hutang, dan lelang yang demikian dapat dikatakan menyimpang dari aturan perundang-undangan dan menyimpang dari perjanjian kredit yang telah disepakati dari kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I menyangkal dengan mendalihkan bahwa oleh karena telah terbukti dan jelas Penggugat adalah pihak yang tidak beritikad baik karena telah cidera janji/wanprestasi kepada Tergugat I, maka berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas

Halaman 55 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat dan dalil jawaban Tergugat I tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T1-11, T.II-6 berupa fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan, dimana sebagai pihak adalah Penggugat selaku pemberi hak tanggungan dan Tergugat I selaku penerima hak tanggungan, pada Pasal 2 akta pemberian hak tanggungan tersebut diatur dalam hal Penggugat cidera janji dan tidak melakukan kewajiban untuk melunasi utangnya maka Tergugat I tanpa persetujuan Penggugat dapat menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan, mengatur dan menetapkan waktu, tempat cara dan syarat penjualan, menerima uang penjualan, menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli, mengambil dari uang hasil penjualan seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Penggugat;

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah mengatur bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah dan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana diuraikan diatas, menurut Majelis tidak ada kewajiban Tergugat I sebagai penerima hak tanggungan untuk meminta izin kepada Penggugat dalam hal ini sebagai pemberi hak tanggungan, dalam melakukan pelelangan umum terhadap objek hak tanggungan, terlebih Penggugat telah cidera janji sebagaimana yang diakui sendiri oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, yang dibenarkan pula oleh Tergugat I dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diatas, maka dalil Penggugat mengenai pelaksanaan lelang harus seizin Penggugat selaku pemilik objek jaminan, adalah tidak berdasar dan telah terbantahkan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya juga mendalilkan bahwa lelang yang dilakukan Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan tersebut, Tergugat II membantah dengan dalil pelaksanaan lelang atas obyek perkara telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat dan dalil Tergugat II sebagaimana diatas, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai pelaksanaan lelang diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa Pasal 6 huruf (e) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur "Lelang eksekusi terdiri dari: e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang hak Tanggungan (UUHT);"

Menimbang, Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur "Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang;"

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II-1 berupa fotokopi Surat Pernyataan dan T.II-2 berupa fotokopi surat Permohonan Lelang, diketahui Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II atas objek jaminan hutang milik Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 1361 atas nama Kaswani, luas tanah 994 m2, terletak di Desa/Kelurahan Kandangmas, Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Penggugat (bukti T.II-3, T.I-2), Surat Pernyataan Wanprestasi (bukti T.II-4), Sertipikat Hak Tanggungan (bukti T.II-5, T.I-12, T.III-11), Akta Pemberian Hak Tanggungan (bukti T.II-6, T.I-11), selanjutnya Tergugat II mendaftarkan obyek lelang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus sehingga terbit Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (bukti T.II-7);

Menimbang, bahwa oleh karena akan dilaksanakan lelang terhadap objek jaminan hutang milik Penggugat, maka Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat melalui surat tanggal 16 Maret 2020 perihal pemberitahuan lelang, bahwa jadwal pelaksanaan lelang pada hari Selasa, tanggal 14 April 2020, pukul 11.00 WIB, bertempat di kantor KPKNL Semarang Jalan Imam Bonjol Nomor 1 D GKN II Semarang (bukti T.I-13);

Halaman 57 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/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, Pasal 51 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa "Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman lelang yang dilakukan oleh Penjual;

Menimbang, bahwa selain surat pemberitahuan kepada Penggugat, Tergugat I juga mengumumkan pelaksanaan lelang, pada selebaran tanggal 16 Maret 2020 dengan judul Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dan juga pada surat kabar harian Jateng Pos tanggal 31 Maret 2020 dengan judul Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (bukti T.II-8 dan bukti T.I-16, T.II-9);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5, T.III-4 berupa fotokopi Surat Keterangan Pemenang Lelang dan berdasarkan bukti T.I-17, T.II-11 berupa fotokopi Salinan Risalah lelang, diketahui lelang telah dilaksanakan pada tanggal 14 April 2020, dengan pemenang lelang adalah Aditya Angga Winata yaitu Tergugat III dengan harga lelang Rp55.750.000,00 (lima puluh lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas, Majelis berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melaksanakan proses lelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan alasan Penggugat menyatakan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak sah dan batal demi hukum adalah tidak beralasan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah nilai limit lelang untuk obyek jaminan hutang Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 1361 atas nama Kaswani, luas tanah 994 m², terletak di Desa/Kelurahan Kandangmas, Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus, ditetapkan oleh Tergugat I dibawah harga pasar;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan mengenai perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang menetapkan nilai limit yang sangat rendah dan tidak sesuai dengan harga semestinya terhadap objek lelang yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 1361 atas nama Kaswani, luas tanah 994 m², terletak di Desa/Kelurahan Kandangmas, Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya membantah dalil gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa aturan untuk menentukan nilai limit lelang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor:

Halaman 58 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/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

27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu Pasal 17 ayat (1) huruf e dan Pasal 43 ayat (2);

Menimbang, bahwa Pasal 17 ayat (1) huruf e Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah mengatur: "Penjual bertanggung jawab terhadap: e. Penetapan Nilai Limit" sedangkan dalam Pasal 43 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan pula "penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual;"

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II-10 berupa fotokopi surat Pengantar SKPT dan Limit Lelang, diketahui bahwa Tergugat I selaku penjual telah menentukan limit lelang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) terhadap objek jaminan hutang Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 1361 atas nama Kaswani, luas tanah 994 m², terletak di Desa/Kelurahan Kandangmas, Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5, T.III-4 berupa fotokopi Surat Keterangan Pemenang Lelang dan bukti T.II-11, T.I-17 berupa fotokopi Risalah Lelang, dijelaskan bahwa Tergugat III membeli objek jaminan melalui lelang yang dilaksanakan Tergugat II seharga Rp55.750.000,00 (lima puluh lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa bukti P-3 berupa fotokopi Surat Keterangan Harga Tanah dan Bangunan yang dikeluarkan Kepala Desa Kandangmas, Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus, menjelaskan bahwa harga tanah yang berlokasi di Sekandang, Desa Kandang Mas RT 01 RW 03 Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus adalah Rp450.000,00 (empat ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi untuk harga terendah dan Rp550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi untuk harga tertinggi;

Menimbang, bahwa saksi Karibin di persidangan menerangkan bahwa harga tanah di daerah tanah Penggugat pada saat ini adalah Rp450.000,00 (empat ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi, sehingga total penjualan tanah tersebut seharusnya adalah Rp4.473.000.000,00 (empat milyar empat ratus tujuh puluh tiga juta rupiah);

Menimbang, bahwa saksi Sugiman di persidangan menerangkan bahwa harga jual tanah di daerah Penggugat adalah Rp550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk

Halaman 59 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



Pelaksanaan Lelang, maka telah jelas, bahwa Penjuallah yang bertanggungjawab terhadap penetapan nilai limit, yang dalam hal ini adalah tanggung jawab Tergugat I, sehingga menurut Majelis penentuan nilai limit yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap objek jaminan hutang Penggugat telah tepat dan sesuai dengan aturan hukum yang ada, dan terhadap bukti P-3 dan juga keterangan para saksi yang menerangkan mengenai harga tanah di lokasi tempat objek jaminan hutang Penggugat berada, Majelis tidak dapat menjadikannya sebagai bahan pertimbangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diatas, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum angka 2 Gugatan Penggugat yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa tentang perbuatan melawan hukum telah diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut :

1. Adanya perbuatan Tergugat yang bersifat bertentangan dengan hukum;
2. Adanya kerugian yang timbul pada diri Penggugat;
3. Adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat;
4. Adanya hubungan kausalitet atau sebab akibat antara hubungan pihak Penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa kriteria perbuatan melawan hukum sebagaimana Yurisprudensi HR sejak tahun 1919 (Arrest Lindebauw Chohen tanggal 31 Januari 1919) yang telah menjadi Yurisprudensi tetap MARI dan menjadi doktrin ilmu hukum di Indonesia, sehingga pengertian perbuatan melawan hukum diartikan secara luas, terdiri dari 4 (empat) kategori perbuatan yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebelumnya, dimana persoalan antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II timbul disebabkan dari suatu perjanjian kredit yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I, lalu akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat selaku debitur sebagaimana telah terurai diatas, pihak Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek hak tanggungan kepada Tergugat II, dimana terhadap nilai limit lelang juga telah ditentukan oleh Tergugat I, oleh karenanya Majelis menilai pelaksanaan lelang dan penentuan nilai limit lelang telah

Halaman 60 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan sesuai prosedur dan tidak bertentangan dengan asas kesusilaan maupun asas kepatutan dalam masyarakat yang dapat menimbulkan kerugian kepada Penggugat, karena senyatanya pihak Penggugat selaku debitur telah sepakat atas isi dari perjanjian kredit yang dibuat dengan pihak Tergugat I, sehingga dalam perkara ini Majelis berpendapat Tergugat I dan Tergugat II tidak melanggar hak siapapun, maka dengan demikian menurut Majelis, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, mengenai petitum gugatan Penggugat angka 2 sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 dan angka 4 yang meminta untuk memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II membatalkan lelang agunan hak milik Penggugat atas objek Sertifikat Hak Milik Nomor: 1361 atas nama Kaswani, luas tanah 994 m², terletak di Desa/Kelurahan Kandangmas, Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus dan meminta membatalkan eksekusi lelang hak tanggungan tanggal 14 April 2020 yang dilakukan Tergugat II kerana tidak sah dan cacat hukum, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena mengenai perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat dan telah ditolak, dan oleh karena dalam uraian pertimbangan Majelis diatas, telah jelas bahwa pelaksanaan lelang telah dilakukan dan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya terhadap petitum angka 3 dan angka 4 ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5, yang meminta agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding, verset maupun kasasi, oleh karena petitum pokok yaitu petitum angka 2 mengenai perbuatan melawan hukum telah dinyatakan ditolak, maka terhadap petitum angka 5 ini sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 yang meminta agar pengadilan menyatakan menurut hukum risalah lelang dan kutipan risalah lelang, yang di terbitkan atau dikeluarkan oleh Tergugat III tidak sah dan tidak berlaku dan petitum angka 7 yang meminta agar dinyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor: 1361 yang pada saat ini telah beralih dari semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II adalah tidak sah dan tidak berlaku, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan petitum angka 6 dan angka 7 sebagaimana diatas, Majelis menilai terdapat kesalahan subyek

Halaman 61 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang dimaksud, dimana pada petitum angka 6, subyek hukum Tergugat III seharusnya adalah Tergugat II, dan dalam petitum angka 7, subyek hukum Tergugat II seharusnya adalah Tergugat III;

Menimbang, bahwa walaupun terdapat kesalahan penunjukkan subyek hukum, namun oleh karena dalam posita gugatan, Penggugat telah menguraikan peristiwa hukum yang jelas, maka menurut Majelis, maksud dan tujuan Penggugat telah dapat diketahui dari posita tersebut, dan kesalahan dalam petitum menurut Majelis karena kesalahan redaksional, sehingga Majelis tetap akan mempertimbangkan petitum angka 6 dan angka 7 tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 mengenai Risalah Lelang dan Kutipan Risalah Lelang yang diterbitkan atau dikeluarkan oleh Tergugat II dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku, oleh karena pada uraian pertimbangan di atas, telah dipertimbangkan bahwa pelaksanaan lelang telah dilakukan dan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya terhadap petitum angka 6 harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 yang meminta agar menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor:1361 yang pada saat itu telah beralih dari semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat III adalah tidak sah dan tidak berlaku, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan diatas mengenai pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II, berdasarkan bukti bukti T.II-8 dan bukti T.I-16, T.II-9, Tergugat I telah mengumumkan pelaksanaan lelang, pada selebaran tanggal 16 Maret 2020 dengan judul Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dan juga pada surat kabar harian Jateng Pos tanggal 31 Maret 2020 dengan judul Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.III-2 berupa fotokopi tangkapan layar Hasil Pemeriksaan KTP Nomor 3319092204850001 via email, dan berdasarkan bukti T.III-3 berupa fotokopi tangkapan layar Status Transaksi Berhasil tanggal 13 April 2020, sejumlah Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah), diketahui bahwa Tergugat III telah mengetahui adanya lelang tersebut dan mengikuti lelang dengan mengirimkan uang jaminan sesuai yang disyaratkan sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan lolos sebagai peserta lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.III-2 yang termasuk fotokopi tangkapan layar Penawaran Terkirim, diketahui bahwa Tergugat III mengajukan penawaran via email kepada Tergugat I;

Halaman 62 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/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 berdasarkan bukti T.III-2 yang termasuk fotokopi tangkapan layar email dari Tergugat I, diketahui bahwa Tergugat III ditetapkan sebagai pemenang lelang; dengan rincian :

Kode Lot Lelang : NWGACL

Nama Lot Lelang : PNM Pati: Tanah SHM 1361 Lt. 994 m2 di Ds/Kel. Kandangmas, Kec Dawe, Kab Kudus;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.III-3 berupa fotokopi tangkapan layar Transaksi Berhasil, diketahui bahwa Tergugat III melakukan transaksi Pelunasan Lelang, sejumlah Rp46.865.000,00 (empat puluh enam juta delapan ratus enam puluh lima ribu rupiah) secara transfer melalui Rekening Virtual Account Nomor: 9880052720040901 dan memperoleh Kuitansi Pembayaran Pembelian Lelang Risalah Lelang (bukti T. III-5);

Menimbang, bahwa selanjutnya karena Tergugat III telah ditentukan sebagai pemenang lelang, maka terbitlah Grosse Risalah Lelang Nomor: 380/37/2020, tanggal 14 April 2020 (bukti T.III-9) dan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 380/37/2020, tanggal 14 April 2020 (bukti T.III-6) dan Surat Keterangan Pemenang Lelang, tanggal 21 April 2020 (bukti T.III-4), dimana kesemuanya menerangkan bahwa Tergugat III telah ditunjuk oleh Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Semarang sebagai pembeli dalam pelaksanaan lelang eksekusi UUHT dengan pemohon lelang PT. PNM Cabang Pati, dengan objek lelang berupa sebidang tanah pertanian beserta segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No.1361, atas nama Kaswani, luas tanah ± 994 m2, terletak di Desa/Kelurahan Kandangmas, Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus, pada tanggal 14 April 2020 dengan harga pokok lelang sebesar Rp55.750.000,00 (lima puluh lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 1361 atas nama Kaswani, luas tanah 994 m2, terletak di Desa/Kelurahan Kandangmas, Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus, selanjutnya diserahkan kepada Tergugat III sebagaimana bukti T.III-7 berupa fotokopi Surat Tanda Terima/Pelepasan Jaminan PNM ULM/F-016 Rev.2, tanggal 12 Mei 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, oleh karena perolehan objek lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka petitum angka 7 gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8, mengenai tuntutan ganti kerugian terhadap Penggugat, oleh karena perbuatan melawan hukum telah dinyatakan ditolak, maka terhadap petitum angka 8 ini sudah sepatutnya ditolak;

Halaman 63 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak maka hal-hal lain dan selebihnya yang diajukan dalam persidangan tidak perlu lagi untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat angka 2 sampai dengan 8 ditolak, maka terhadap petitum angka 1 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR, Penggugat sebagai pihak yang kalah, dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan ketentuan-ketentuan serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 1.113.000,00 (satu juta seratus tiga belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus, pada hari Kamis, tanggal 26 November 2020, oleh kami, Nataria Cristina Triana, S.H. M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Rudi Hartoyo, S.H. dan Ziyad, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kudus Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds tanggal 10 Juni 2020, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 1 Desember 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut,

Halaman 64 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hanik Maghfiroh, S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat, Tergugat III, tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Rudi Hartoyo, S.H.

Nataria Cristina Triana, S. H., M. Hum

Ziyad, S.H. M.H.

Panitera Pengganti,

Hanik Maghfiroh, S.H.

Rincian Biaya:

1.	Pendaftaran	Rp	30.000,00
2.	Biaya proses (ATK)	Rp	78.000,00
3.	Panggilan-panggilan	Rp	892.000,00
4.	PNBP	Rp	30.000,00
6.	Sumpah	Rp	40.000,00
7.	Redaksi	Rp	10.000,00
8.	Meterai	Rp	6.000,00
9.	Penggandaan.....	Rp	27.000,00
	Jumlah	Rp	1.113.000,00

(satu juta seratus tiga belas ribu rupiah)