



PUTUSAN

Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kudus yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SUTORO, S.H., M.M., M.B.A., NIK 3374060806620009, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, umur 61 Tahun, Tanggal lahir 08-06-1962, Wiraswasta, Laki-Laki, Pendidikan S2, beralamat di Royale Family Residence Blok E No 5, RT 001/RW 010, Kel Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Dalam hal ini bertindak Untuk dirinya sendiri sebagai pemilik atas nama Sertifikat Hak Milik No 4 / Desa Wringingintung Kec Tulis Kabupaten Batang dan dalam Jabatannya sebagai Direktur, sah mewakili direksi dan oleh karena itu untuk dan atas nama PT Pamardi Group, berkedudukan di Kota Semarang yang anggaran dasarnya dibuat di hadapan notaris NING SARWIYATI, S.H. dengan nomor 879 tertanggal 28 Nopember 2009 dan dilakukan perubahan di hadapan notaris RUSTIANA APRI SETIAJI, SH., Mkn. dengan nomor akta 02 tertanggal 22 Juni 2020, dan terhadap anggaran dasar telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada CAECILIA DEASY KUSUMANINGRUM, SH dan NANANG OPRA A, S.H., keduanya adalah Advokat/ Penasehat Hukum pada kantor Hukum DGP dan Partner yang beralamat di Tambak Mas VIII No 62 Tanah Mas Semarang Jawa Tengah berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus, tanggal 9 Nopember 2023, Nomor 346/Pdt/SK/2023/PN Kds, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk, Kantor Cabang Kudus, bertempat tinggal di Jalan Jendral Sudirman No 66, Kudus, Kramat, Kota Kudus, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah, dalam hal ini diwakili oleh IMAN INDRAWAN Selaku Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero)

Hal. 1 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds



Tbk Kantor Cabang Kudus, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyu Noto Wibowo dan Rekan berdasarkan Surat Kuasa dengan Hak Substitusi Nomor 4190/KC-VIII/ADK/11/2023, tertanggal 15 November 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan Nomor register 359/Pdt/SK/2023/PN Kds, tanggal 16 Nopember 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 2 November 2023 dalam Register Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah yang terletak di Desa Wringingintung Kec Tulis Kabupaten Batang sesuai Sertifikat Hak Milik No 4 / Desa Wringingintung Kec Tulis Kabupaten Batang Atas Nama Sutoro Sarjana Hukum, Magister Manajemen, Master of Business Administration, luas 27.730 Meter Persegi yang selanjutnya disebut juga Objek Jaminan dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Rasmadi dan Tardjojo
 - Sebelah Selatan : Batas Desa Batiombo
 - Sebelah Timur : Durachim
 - Sebelah Barat : Jalan dan Sardono
2. Bahwa Penggugat dengan Tergugat memiliki hubungan hukum, Penggugat sebagai Debitur dan Penjamin atas jaminan Kredit, sebagaimana Termuat dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 66 Tanggal 28 September 2018, dan Tergugat sebagai Kreditur
3. Bahwa untuk menjamin hutang Penggugat sebagaimana dimaksud pada posita angka (2), maka dibuat perjanjian ikutannya (assecoir) yang menjamin Seritifikat Hak Milik tanah diatasnya yaitu Sertifikat Hak Milik No 4 /Desa Wringingintung Kec Tulis Kabupaten Batang Atas Nama Sutoro Sarjana Hukum, Magister Manajemen, Master of Business Administration dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Rasmadi dan Tardjojo

Hal. 2 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Batas Desa Batiombo
- Sebelah Timur : Durachim
- Sebelah Barat : Jalan dan Sardono

Yang selanjutnya sebagai Obyek Jaminan

4. Bahwa setelah menerima Fasilitas kredit dari Tergugat Pembayaran Angsuran kredit oleh Penggugat berjalan lancar tanpa ada kendala dalam pembayaran tersebut akan tetapi sekitar tahun 2019 terjadinya ketidak- lancaran terhadap pembayaran kredit pengangsuran hutang Penggugat karena usaha yang menjadi sumber pengembalian kredit mengalami Penurunan pendapatan akibat Persaingan Usaha dan karena adanya pandemic Covid 19, sehingga Penggugat berupaya mencari solusi guna menyelesaikan permasalahan angsuran kredit tersebut dengan cara memohon kepada Tergugat (Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Kudus) agar supaya dapat memperbaharui perjanjian Kredit tersebut;
5. Bahwa Penggugat pada dasarnya masih menyanggupi untuk melakukan pembayaran angsuran kredit tersebut, akan tetapi Tergugat (Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Kudus) justru mengambil sikap dengan cara mengajukan permohonan Proses Pra Lelang atas sertifikat yang menjadi jaminan Kredit
6. Bahwa Penggugat mengetahui akan adanya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan Kredit oleh Tergugat (Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Kudus) melalui Surat Nomor B.3626/KC-VIII/ADK/9/2023 tertanggal 30 September 2023 pada pokoknya menyebut "akan melaksanakan Parate eksekusi Lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan yang akan dilakukan pada Kamis, 2 Nopember 2023
7. Bahwa atas harga limit lelang ditetapkan oleh Tergugat terhadap objek jaminan tersebut hanya senilai Rp 3.711.000.000 (Tiga Milyar Tujuh Ratus Sebelas Juta Rupiah),
8. Bahwa atas harga limit lelang yang ditetapkan oleh Tergugat tersebut, Penggugat merasa belum ada kecocokan, yang selanjutnya atas jaminan sebagaimana yang dimaksud dalam posita No (6) tersebut oleh Penggugat telah dilakukan APRAISAL atau penilaian yang dilakukan oleh penilai (Pihak ketiga) yang berkompeten. untuk menentukan nilai yang objektif dan adil dari Objek jaminan tersebut pada tanggal 11 Oktober 2023 dengan hasil nilai appraisal adalah harga tanah (Nilai Pasar) objek jaminan senilai Rp 13.754.000.000 (Tiga Belas Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Empat Juta Rupiah).

Hal. 3 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa atas harga limit lelang yang ditetapkan oleh Tergugat tersebut pada posita no 7, Penggugat merasa sangat keberatan, dan dirugikan, sehingga beberapa kali menghubungi dari pihak Tergugat dengan maksud mendapatkan kejelasan mengenai penentuan Harga limit Lelang dan membicarakan atas kesepakatan penentuan harga limit lelang, namun tidak ditanggapi sama sekali Sehingga apa yang dilakukan Tergugat sebuah **perbuatan melawan hukum**.
10. Bahwa dengan adanya cara-cara pelayanan sebagaimana posita angka 9 diatas penggugat merasa sangat tertekan, dibohongi dirugikan dan merasa dipermainkan oleh Tergugat yang selalu terkesan menutup-nutupi. Sehingga Penggugat saat ini saat ini menjadi terganggu usahanya
11. Bahwa selain itu perbuatan Tergugat kepada Penggugat selaku pemilik yang sah, nyata – nyata telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan :
 - a. Melanggar peraturan perbankan, lebih kusus lagi tentang tujuan bank menurut Pasal 4 UU No. 7. Tahun 1992 sebagaimana telah diubah oleh UU No.10 Tahun 1998 tentang perbankan, dan pasal 51 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank umum ;
 - b. Melanggar kewajiban hukum Tergugat sendiri bila mengacu pada pasal 51 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, dimana pada intinya menjelaskan bahwa pihak Bank dapat melaksanakan Restrukturisasi Kredit atas nasabah yang masih memiliki prospek usaha ;
 - c. Pasal 51 PMK/213/2020
Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.
 - d. Bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (indruist tegenzorgvuldigheid, weke in het maatschap pelijk verkeer betaamt tenaanzien van anders person of goed). Karena pada faktanya, Tergugat bukannya berupaya menemukan jalan keluar bagi Penggugat, bahkan Tergugat secara tidak arif langsung mengajukan Lelang pada KPKNL Pekalongan, yang pada sejatinya Penggugat adalah Debitur yang masih memiliki prospek usaha yang jika dibuat dengan bijaksana akan dapat melunasi hutang–hutangnya pada Tergugat ,

Hal. 4 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa Penggugat Berharap, menyelesaikan terhadap objek sengketa secara musyawarah kekeluargaan tetapi tidak ditanggapi dengan itikad baik oleh Para Tergugat, maka dengan demikian Penggugat untuk memperoleh kebenaran dan kepastian hukum dengan cara mengajukan gugatan ini pada. Pengadilan Negeri Kudus untuk dapat diputus berdasar Ketuhanan Yang Maha Esa, dan rasa keadilan sesuai ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia
13. Bahwa Tergugat nyata-nyata telah melakukan tindakan hukum yang melanggar hak subjektif Penggugat yang merupakan Pemilik atas tanah dan bangunan yang menjadi jaminan tersebut, bahkan Tergugat (Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Kudus), telah mengabaikan asas kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian sebagaimana nyata Tergugat tidak melakukan musyawarah dalam penentuan harga limit lelang
14. Bahwa gugatan Penggugat diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sesuai dengan kenyataan dan sebenarnya, serta sesuai pula, dengan ketentuan Pasal 180 Ayat (1) HIR, untuk itu putusan yang dijatuhkan dalam perkaragugatan yang diajukan oleh Penggugat dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrad) walaupun ada upaya Verzet, Banding atau Kasasi maupun upaya hukum lainnya.
15. Bahwa Penggugat sebagai pihak yang memiliki serta, mempunyai hak atas objek sengketa, maka untuk itu Penggugat mohon kepada, Ketua, Pengadilan Negeri Kudus untuk berkenan memeriksa, serta mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat yang pada waktunya didukung dan disertai dengan bukti-bukti baik bukti secara, Formil maupun Saksi-saksi

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat mohon kepada, yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kudus berkenan memutuskan dan menetapkan sebagai hukum sebagai berikut

1. Menerima, dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya,
2. Menyatakan sah semua alai bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara, a quo
3. Menyatakan objek sengketa sebagaimana, tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No 4 / Desa Wringingintung Kec Tulis Kabupaten Batang Atas Nama Sutoro Sarjana Hukum, Magister Manajemen, Master of Business Administration, luas 27.730 Meter Persegi yang selanjutnya disebut juga Objek Jaminan dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Rasmadi dan Tardjojo
 - Sebelah Selatan : Batas Desa Batiombo

Hal. 5 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Durachim
- Sebelah Barat : Jalan dan Sardono

adalah sah tetap dalam penguasaan Penggugat;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan tidak sah/cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta harus dibatalkan lelang hak tanggungan Sertifikat Hak Milik No 4/Desa Wringingintung Kec Tulis Kabupaten Batang Atas Nama Sutoro Sarjana Hukum, Magister Manajemen, Master of Business Administration
6. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan Sertifikat Hak Milik No 4 / Desa Wringingintung Kec Tulis Kabupaten Batang Atas Nama Sutoro Sarjana Hukum, Magister Manajemen, Master of Business Administration sebagaimana Surat Nomor B.3626/KC-VIII/ADK/9/2023 tertanggal 30 September 2023
7. Memerintahkan kepada Penggugat dan Tergugat untuk memusyawarahkan kembali menentukan harga Limit Lelang,
8. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu. (uit voerbaar bij voorrad) walaupun ada upaya Verzet, Banding atau Kasasi maupun upaya hukum lainnya;
9. Menghukum Para Tergugat secara bersama-sama untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

A t a u

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Kudus C.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak menghadap kuasa hukumnya dipersidangan;

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 Ziyad, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kudus, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Desember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Tergugat dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

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

Hal. 6 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

A. DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa Mencermati gugatan Penggugat tertanggal 31 Oktober 2023, yang menjadi permasalahan dalam perkara *a quo* adalah keberatan Penggugat terhadap akan dilaksanakan lelang eksekusi yang berupa Tanah dan/atau bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 4, luas 27.730 m² atas nama Sutoro, Sarjana Hukum, Magister Manajemen, Master Of Business Administration yang terletak di Desa Wringingintung, Kecamatan Tulis, Kabupaten Batang, Propinsi Jawa Tengah. Seharusnya bukanlah gugatan melainkan perlawanan, karena Penggugat mengetahui akan dilakukan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Pekalongan pada tanggal 2 November 2023.

2. Bahwa Lelang eksekusi obyek sengketa perkara *a quo* terjadi karena Penggugat telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit yang kedua atau terakhir yaitu "**Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit dan Perubahan Jangka Waktu Kredit**", Nomor 142 tanggal 28 Januari 2020 yang dibuat oleh Ny. Elia Elvi, SH, M. Kn Notaris di Kabupaten Kudus.

Dimana Perjanjian Kredit sebelumnya (perjanjian awal) tersebut telah diikuti dengan pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02739/2018 tanggal 24 Oktober 2018 yang dibuat oleh **Sukianto Sopotro, S.H.** Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Batang, untuk mengikat obyek sengketa guna menjamin hutang Penggugat kepada Tergugat.

Gugatan Penggugat perkara *a quo* kepada Tergugat tidak jelas (*obscuur libel*) dan sangat mengada-ada. Hal tersebut menjadi kabur karena tidak sesuai siapa yang

Hal. 7 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds



menjadi Subyek Hukum dalam Akad Kredit tertulis, **“Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit dan Perubahan Jangka Waktu Kredit”**, Nomor 142 tanggal 28 Januari 2020.

Bahwa gugatan perkara *a quo* oleh Penggugat diajukan untuk kepentingan PT. PAMARDI GROUP dan kedudukan PT. PAMARDI GROUP sebagai pesero dan sebagai pihak yang bertanggung jawab atas penyelesaian hutang kepada pihak Tergugat.

Mengenai identitas Penggugat dalam gugatannya hanya Sutoro, Sarjana Hukum, Magister Manajemen, Master Of Business Administration bertindak atas nama dirinya sendiri sebagai pemilik SHM nomor 4/Desa Wringingintung, Kec. Tulis, Kab. Batang dan mewakili PT. PAMARDI GROUP. Bahwa secara fakta hukum sebagaimana **“Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit dan Perubahan Jangka Waktu Kredit”**, Nomor 142 tanggal 28 Januari 2020 sebagai pihak PT. PAMARDI GROUP adalah diwakili oleh pengurus-pengurus antara lain, Tuan Sutoro, SH, MM, MBA selaku Direktur Utama, Nyonya Kiki Nindiana Pratiwi selaku direktur dan Nyonya Desma Kurnia Nurmatikasari selaku direktur, serta Nyonya Tentrem Larasati selaku istri Penggugat dan Komisaris.

Dengan demikian, mengenai Subjek Hukum atau identitas sebagai Penggugat dalam gugatan perkara *a quo* adalah tidak jelas, sehingga patut untuk ditolak sebagaimana sesuai dengan Yurisprudensi MA RI nomor :120 K/Pdt/2023 tanggal 22 Februari 2023, tentang kaedah hukumnya *“Bahwa karena identitas Penggugat tidak jelas, maka gugatan Penggugat dalam perkara a quo kabur dan karena itu untuk ditolak.”*

3. Bahwa Terkait dengan tidak dimasukkannya pihak nyonya Tentrem Larasati (istri Penggugat) ke dalam kepentingan hukum PT. PAMARDI GROUP mengenai perkara *a quo*, gugatan Penggugat menjadi kabur. Karena tidak dilandasi

Hal. 8 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds



oleh kepentingan hukum dari pihak Penggugat atau landasan kepentingan hukum Penggugat di dalam surat gugatannya amat kabur (*obscur libel*).

Dengan demikian dalil gugatan Penggugat yang tidak dilandasi kepentingan hukum haruslah dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana dengan Yurisprudensi MA RI No. 1357 K/Sip/1984, tanggal 27 Februari 1986.

4. Bahwa

Sebagaimana objek sengketa perkara *a quo* yang disampaikan oleh Penggugat tidak sesuai terhadap batas-batas tanah, sehingga menjadi kabur terhadap objek sengketa. Bahwa disampaikan oleh Penggugat atas objek sengketa posita angka 1 *vide* posita angka 3 *vide* petitum angka 3 batas-batas:

- Sebelah Utara : Rasmadi dan Tardjojo
- Sebelah Selatan : Batas Desa Batiombo
- Sebelah Timur : Durachim
- Sebelah Barat : Jalan dan Sardono

Sementara fakta hukum yang menjadi objek sengketa perkara *a quo* yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 4, luas 27.730 m² atas nama Sutoro, Sarjana Hukum, Magister Manajemen, Master Of Business Administration yang terletak di Desa Wringingintung, Kecamatan Tulis, Kabupaten Batang, Propinsi Jawa Tengah berbeda di batas utara dan batas Timur, sebagaimana batas yang sebenarnya batas-batas tanah:

- Utara : Tanah Sardono, tanah Rasmadi dan tanah Tardjoj
- Selatan : batas desa Batiombo
- Timur : Tanah Tardjojo dan Tanah Durachim
- Barat : Tanah Sardono dan Jalan

Terhadap hak kepemilikan atas obyek sengketa, **tidak jelas** tentang batas-batas tanah tersebut. Dengan demikian dalil-dalil penggugat sangat bertolak belakang sekali dengan yurisprudensi:

- Putusan MA RI No. 1149 K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979, "*Bila tidak jelas batas-batas tanah*



sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima.”

- Putusan MA RI No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, “*Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima.*”

5. Bahwa Posita angka 2 *vide* posita angka 4, Penggugat mendalilkan meminta untuk memperbaharui perjanjian kredit. Dengan demikian, dalil gugatan Penggugat tidak jelas, karena Tergugat dan Penggugat telah menyepakati untuk dilakukan upaya restrukturisasi kredit, yang artinya telah ada upaya perbaikan yang telah disepakati oleh para pihak dengan adanya “Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit dan Perubahan Jangka Waktu Kredit”, Nomor 142 tanggal 28 Januari 2020. Akan tetapi, oleh Penggugat kembali lagi melakukan wanprestasi kepada Tergugat yang mana perjanjian terakhir tersebut telah merugikan bagi Tergugat.

Sehingga, dalil posita Penggugat demikian kabur dan tidak jelas (*obscur libel*).

6. Bahwa Gugatan Penggugat perkara *a quo* khususnya yang ditujukan kepada Tergugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat mengenai penentuan harga limit lelang yang ditetapkan oleh Tergugat (posita angka 7). Sementara Penggugat dalam dalilnya tersebut merasa belum cocok atas nilai limit dan Penggugat mempunyai nilai appraisal (posita angka 8 *vide* posita angka 9 *vide* posita angka 10 *vide* petitum angka 7) adalah dalil-dalil yang tidak jelas, kabur dan tidak masuk akal.

Karena penentuan harga limit lelang ditetapkan oleh penjual (*dhi.* oleh Tergugat) sebagaimana Permenkeu 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian, dalil Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat adalah dalil tidak jelas.

7. Bahwa Dalil-dalil gugatan Penggugat nyata-nyata membingungkan, tidak konsisten bahkan saling

Hal. 10 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds



bertentangan satu sama lain, sehingga berakibat gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*).

Di satu sisi Penggugat berdalil bahwa harga limit lelang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dengan harapan setidaknya harga limit dilakukan dengan musyawarah dengan Penggugat, dikarenakan penentuan harga limit lelang secara sepihak oleh pihak Tergugat. Sementara di sisi lain, menunjukkan bahwa Penggugat masih menghendaki pembaharuan perjanjian kredit.

8. Bahwa Dalil Petitum Penggugat angka 7 adalah *obscuur libel*, maka gugatannya menjadi tidak jelas dan tidak terang atas gugatan perkara *a quo*. Sebagaimana halnya dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 berbunyi :

"Karena petitum adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak diterima. Petitum tersebut sebagai berikut:

1. *Menetapkan hak penggugat atas tanah tersebut*
2. *Menghukum tergugat supaya berhenti bertindak atas tanah tersebut dan menyerahkan pada Penggugat untuk bebas bertindak atas tempat tersebut*
3. *Menghukum Tergugat membayar biaya perkara."*

9. Bahwa Petitum angka 5 vide petitum angka 6 adalah dalil-dalil Penggugat yang tidak jelas, karena telah dilakukan proses lelang sesuai dengan peraturan yang berlaku dan tidak dapat dibatalkan sebagaimana telah diatur di *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, angka 21 hlm. 100*

M A K A Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, berkenan memutus gugatan Penggugat yang mengandung cacat formil yang demikian dengan amar menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD**) .

GUGATAN PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Hal. 11 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Atas lelang eksekusi obyek sengketa perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Pekalongan, dengan hasil lelang telah laku oleh pembeli, yaitu PT. Indonesia Kreatif Furnitura sesuai salinan Risalah Lelang nomor 668/40/2023 tanggal 15 Desember 2023;

Maka : Dengan tidak diikutsertakannya pihak Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Pekalongan dan PT. Indonesia Kreatif Furnitura sebagai pihak dalam gugatan Penggugat perkara *a quo*, **jelas** gugatan yang diajukan Penggugat tidak memenuhi syarat formal gugatan sesuai hukum acara yang berlaku yang mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung cacat formil kurang pihak (*plurium litis consortium*), sehingga sudah seharusnya **ditolak** atau **setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima**;

GUGATAN PENGGUGAT ATAS SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH

1. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 31 Oktober 2023 pada halaman 1 (satu) melalui Kuasa Hukumnya, menyatakan bahwa Penggugat dalam hal ini adalah tidak lain hanya saudara SUTORO, SH, MM, MBA yang memberikan **Surat Kuasa Khusus** kepada Kuasa Hukum tertanggal 30 Oktober 2023 tanpa melibatkan istri dari Penggugat (Ny. TENTREM LARASATI) sebagai pihak Pemberi Kuasa Surat Kuasa Khusus dimaksud.

Hal ini gugatan Penggugat sangat bertentangan dengan ketentuan hukum Pasal 118 *Herziene Indonesische Reglement* (H.I.R)/Pasal 142 *Rechtsreglement Buiten Gewesten* (R.Bg.) / Pasal 143 *Rechtsreglement Buiten Gewesten* (R.Bg.) *juncto* 123 Ayat (1) *Herziene Indonesische Reglement* (H.I.R)/ Pasal 147 ayat (1) *Rechtsreglement Buiten Gewesten* (RBg) *juncto* Pasal 8 ayat (3) *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering* (RV).

Gugatan Penggugat cacat syarat formil terhadap Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Oktober 2023 tersebut. Baik Penggugat (SUTORO, SH, MM, MBA) maupun Kuasa Hukum dari Penggugat dalam perkara *a quo* (**Nanang Opra A, S.H.** dan

Hal. 12 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds



Caecilia Deasy K, S.H.) tidak dapat melakukan tindakan/perbuatan hukum atas nama Ny. TENTREM LARASATI, NIK 33.7406.511263.0004, tempat/tanggal lahir : Magelang, 11 Desember 1963, pekerjaan mengurus rumah tangga, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Royale Family Residence Blok E Nomor 5, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 010, Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah dan hanya dapat melakukan tindakan hukum untuk kepentingan hukum dari Penggugat (SUTORO, SH, MM, MBA) sendiri.

Maka : Surat kuasa khusus tertanggal 30 Oktober 2023 baik Penggugat (SUTORO, SH, MM, MBA) maupun Kuasa Hukum Penggugat dalam perkara *a quo* (**Nanang Opra A, S.H.** dan **Caecilia Deasy K, S.H.)** tidak dapat melakukan tindakan/perbuatan hukum atas isteri Penggugat (Ny. TENTREM LARASATI) selaku komisaris PT. PAMARDI GROUP, dan hanya dapat melakukan tindakan hukum untuk kepentingan hukum dari Penggugat (SUTORO, SH, MM, MBA) sendiri.

Dengan demikian gugatan Penggugat yang diajukan Penggugat telah cacat syarat formal atas SURAT KUASA KHUSUS, sehingga gugatan tersebut oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* sudah seharusnya untuk **ditolak** atau **setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;**

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat dengan ini mengajukan jawaban pada pokok perkara sebagai berikut ;
2. Bahwa Hal-hal yang telah disampaikan dalam eksepsi mohon dianggap telah pula disampaikan dalam pokok perkara ;
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat ;
4. Bahwa Dari sekian banyak uraian Penggugat, nampak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas dan mengada-ada, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila dalil-dalil tersebut **DITOLAK** dan **TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN**. Sangat jelas bahwa

Hal. 13 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds



gugatan Penggugat dibuat hanya untuk **menghambat** proses penyelesaian kredit bermasalah Penggugat pada Tergugat;

5. Bahwa Untuk mendudukan persoalan perkara *a quo* pada permasalahan yang sebenarnya sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, perlu Tergugat sampaikan hal-hal sebagai berikut:

Penggugat merupakan Debitur dari Tergugat yang telah mendapatkan fasilitas kredit berdasarkan pada Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 66 pada tanggal 28 September 2018 dibuat oleh dan dihadapan Ny. Megah Linawati, SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kudus.

Terhadap Perjanjian Kredit tersebut telah dilakukan satu kali perubahan, dengan rincian sebagai berikut :

1. Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit dan Perubahan Jangka Waktu Kredit”, Nomor 142 tanggal 28 Januari 2020 dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ny. Elia Elvi, SH.,M.Kn Notaris di Kudus ;

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas petitum angka 5 (lima), 6 (enam) dan 7 (tujuh) yang diajukan Penggugat yang pada intinya meminta pembatalan segala akibat hukum dari pelaksanaan lelang eksekusi objek sengketa. Petitum Penggugat yang demikian nyata-nyata tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada sehingga patut ditolak.

7. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit tersebut di atas, Penggugat telah menyerahkan agunan tambahan berupa tanah dan/atau bangunan sesuai bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) yang telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai berikut:

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. SHM) No. 4, luas 27.730 m² atas nama Sutoro, Sarjana Hukum, Magister Manajemen, Master Of Business Administration yang terletak di Desa Wringingintung, Kecamatan Tulis, Kabupaten Batang, Propinsi Jawa Tengah telah dipasang Hak Tanggungan :
 - Peringkat I, sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No. 02739/2018 dengan nilai pengikatan sebesar Rp.



3.600.000.000,-;

Bahwa dengan diikatnya agunan tersebut diatas dengan Hak Tanggungan maka membawa preferensi bagi Tergugat untuk melakukan penjualan melalui lelang apabila Penggugat selaku Debitur melakukan cidera janji (*wanprestasi*). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang – Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan 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”.

Selanjutnya, hak Tergugat untuk melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut di atas dipertegas kembali dalam Pasal 20 Undang – Undang No.4 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa:

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;*
- b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya;*

Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang mana untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.**

Sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam posita

Hal. 15 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds



gugatannya Angka 4, bahwa usaha Penggugat mengalami penurunan sehingga kemampuan mengangsurnya menurun atau tersendat-sendat. Berdasarkan pengakuan yang demikian, jelas bahwa Penggugat mengakui bahwa Penggugat telah tidak melaksanakan kewajiban mengangsur kreditnya kepada Tergugat sesuai Perjanjian Kredit yang telah disepakati (**cidera janji/wanprestasi**), sehingga secara yuridis sebagai Kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan, berdasarkan Pasal 20 UUHT di atas, Tergugat **berhak** melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa ;

8. Bahwa Dalam perjalanan kreditnya, Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban untuk membayar angsuran pinjaman/kredit sebagaimana mestinya sesuai dengan yang disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit. Untuk membantu Penggugat terkait dengan pinjaman/kreditnya tersebut, Tergugat dengan itikad baik memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk dilakukan Restrukturisasi Kredit atas pinjaman/kreditnya.

Restrukturisasi Kredit tersebut sebagaimana yang tertuang di dalam “Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit dan Perubahan Jangka Waktu Kredit”, Nomor 142 tanggal 28 Januari 2020 dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ny. Elia Elvi, S.H., M.Kn Notaris di Kudus. Restrukturisasi Kredit dimaksudkan untuk memberikan keringanan kepada Penggugat yang telah wanprestasi dengan penjadwalan kembali angsuran kreditnya. Meskipun Penggugat telah diberikan Restrukturisasi Kredit ternyata Penggugat lagi-lagi wanprestasi dengan tidak memenuhi pembayaran angsuran kredit sesuai dengan yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Restrukturisasi Kredit diatas. Bahwa upaya restrukturisasi adalah kebijaksanaan Tergugat untuk meringankan Penggugat, akan tetapi Penggugat melakukan wanprestasi dengan tidak membayar angsuran kreditnya kepada Tergugat.

Dalil posita angka 4 yang ingin memperbaharui perjanjian kredit jelas mengada-ada dan **telah memutarbalikkan fakta hukum** yang sebenarnya, sehingga tidak perlu dipertimbangkan.

9. Bahwa Mengingat telah dilakukan Restrukturisasi terhadap kredit

Hal. 16 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds



Penggugat guna membantu Peggugat, namun Peggugat tetap saja ingkar janji terhadap Tergugat. Maka, pada akhirnya Tergugat menyampaikan Surat Peringatan dengan rincian sebagai berikut:

- a. Surat Peringatan I No.: B. 3680-KC-VIII/ADK/08/2021 tanggal 03 Agustus 2021 (dimana Tergugat masih memberikan kesempatan kepada Peggugat untuk menyelesaikan kreditnya sampai dengan tanggal 18 Agustus 2021);
- b. Surat Peringatan II No.: B. 4071-KC-VIII/ADK/09/2021 tanggal 01 September 2021 (dimana Tergugat masih memberikan kesempatan kepada Peggugat untuk menyelesaikan kreditnya sampai dengan tanggal 18 September 2021);
- c. Surat Peringatan III No.: B. 3214-KC-VIII/ADK/08/2023 tanggal 30 Agustus 2023 (dimana Tergugat masih memberikan kesempatan kepada Peggugat untuk menyelesaikan kreditnya sampai tanggal 05 September 2023).

10. Bahwa Namun demikian, meskipun telah diperingatkan secara patut dan diberikan kesempatan yang cukup untuk menanggapi/ melakukan pembayaran hutang, ternyata Peggugat SAMA SEKALI tidak memiliki itikad baik dan mengabaikan Surat Peringatan tersebut di atas. Oleh karena tidak terdapat itikad baik dari Peggugat untuk menyelesaikan hutangnya maka Tergugat sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan akan melaksanakan haknya untuk melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai ketentuan dalam Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan 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”*;
11. Bahwa Sebagai tindak lanjut atas pelaksanaan hak Tergugat sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan, Tergugat mengajukan

Hal. 17 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertama kali permohonan pelaksanaan Lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan (selanjutnya disebut KPKNL PEKALONGAN), yang kemudian ditindak lanjuti dengan menetapkan waktu pelaksanaan pada tanggal 02 November 2023 sebagaimana suratnya bernomor : S-1208/KNL.0903/2023 tanggal 22 September 2023. Oleh Tergugat kemudian dilakukan dengan pemberitahuan kepada pengurus PT. PAMARDI GROUP dan pengumuman pertama dan pengumuman kedua melalui media massa sebagai syarat pelaksanaan lelang, akan tetapi hasil pelaksanaan lelang belum laku.

Selanjutnya, Tergugat melaksanakan lelang kedua dengan mengajukan permohonan pelaksanaan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan (selanjutnya disebut KPKNL PEKALONGAN). Atas surat permohonan dari Tergugat kemudian KPKNL PEKALONGAN mengeluarkan penetapan pelaksanaan Lelang sesuai surat nomor: S-1568/KNL.0903/2023 tanggal 01 Desember 2023.

Setelah mendapatkan hari dan tanggal pelaksanaan Lelang yang ditentukan oleh KPKNL PEKALONGAN, maka Tergugat menyampaikan pemberitahuan kepada pengurus PT. PAMARDI GROUP tentang hari pelaksanaan lelang pada tanggal 15 Desember 2023. Atas pelaksanaan lelang tersebut diperoleh pembeli bernama William Ardiyanto mewakili kuasa PT. Indonesia Kreatif Furnitura sebagaimana sesuai dengan Salinan Risalah Lelang nomor 668/40/2023.

12. Bahwa Seluruh proses pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah berpedoman pada ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 (selanjutnya disebut PMK) yang mana telah diatur dalam ketentuan PMK tersebut mengenai kewajiban dari Pihak Tergugat untuk memberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat mengenai pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek agunan milik Penggugat. Hal tersebut gunanya untuk memberikan waktu dan kesempatan bagi Penggugat guna menyelesaikan kewajiban hutangnya sebelum jadwal pelaksanaan Lelang dimulai

Hal. 18 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds



sehingga dengan adanya Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat diharapkan Penggugat segera menyelesaikan kewajiban pembayaran hutangnya dan Lelang dapat dibatalkan dengan adanya pembayaran hutang ;

Faktanya setelah Tergugat memberitahukan kepada Penggugat terkait jadwal pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Penggugat tidak menanggapi surat pemberitahuan tersebut sehingga hal ini semakin menunjukkan itikad tidak baik dari Penggugat karena tidak ada wujud konkrit sama sekali dari Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya ;

13. Bahwa Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata, untuk dapat dinyatakan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. harus ada perbuatan;
- b. perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. ada kerugian;
- d. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. ada kesalahan (schuld).

Suatu tindakan dianggap mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat diminta pertanggungjawaban hukum, jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- Ada unsur kesengajaan;
- Ada unsur kelalaian (*negligence culpa*);

Bahwa berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang diuraikan di atas, telah diperoleh FAKTA HUKUM bahwa dalam hal ini Para Penggugat lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat dikarenakan Para Penggugat telah lalai dalam hal memenuhi kewajibannya membayar angsuran sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah disepakati dan ditanda tangani.

Namun demikian, ternyata tidak satupun dalil-dalil Penggugat yang Penggugat ajukan khususnya terhadap Tergugat yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata. Oleh karena apa yang dilakukan Tergugat adalah telah sesuai



dengan prosedur hukum yang berlaku. Sebaliknya, justru Penggugat yang telah merugikan Tergugat dengan tidak melakukan pembayaran kewajiban hutangnya yang mana seharusnya dana tersebut bisa Tergugat berikan dan salurkan kembali kepada debitur-debitur lain yang membutuhkan.

14. Bahwa Selanjutnya ditambahkan dari uraian tersebut diatas, tidak ada dasar hukum yang kuat bagi Penggugat untuk membatalkan Pelaksanaan Lelang yang telah berjalan dikarenakan semuanya telah berpedoman dan tunduk pada ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dan oleh karenanya Perjanjian Kredit yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat yang telah dilaksanakan wajib dipatuhi oleh Para Pihak karena hal tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku;

Selanjutnya berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan bahwa :

- (1) *Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*
- (2) *Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup dengan itu;*

15. Bahwa Berdasarkan Pasal 163 HIR yang menyatakan : "*Barang siapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.*";

16. Bahwa Pada dasarnya gugatan dari Penggugat perkara *a quo* hanyalah upaya dari Penggugat yang secara tidak berdasar untuk membatalkan lelang. Oleh karena itu sudah sepantasnya agar gugatan dari Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima ;

17. Bahwa Dengan demikian menurut hukum, tidak ada lagi permasalahan hukum yang perlu dikedepankan dalam kaitannya dengan perbuatan/tindakan hukum Tergugat. Oleh karenanya sangatlah berdasarkan hukum apabila **PETITUM GUGATAN**

Hal. 20 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds



**PENGUGAT DALAM PERKARA A QUO INI DITOLAK DAN
TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN ;**

M A K A : Berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, sangat terlihat jelas bahwa Pengugat sangat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan perlawanan dalam perkara ini. Oleh karena itu, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk **menolak gugatan Pengugat seluruhnya** atau setidaknya menyatakan gugatan Pengugat **tidak dapat diterima**;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat, Pengugat telah mengajukan repliknya tanggal 9 Januari 2024;

Menimbang, bahwa atas replik dari Pengugat, Tergugat telah mengajukan Dupliknya tanggal 15 Januari 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil gugatannya Pengugat telah menunjukan alat bukti surat sebagai berikut:

- Bukti P-1 : berupa fotocopi Kartu tanda Penduduk atas nama SUTORO;
- Bukti P-2 : berupa fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 3374-KM04012021-0068 atas nama TENTREM LARASATI;
- Bukti P-3 : berupa fotokopi salinan akta pendirian PT Pamardi Group Nomor 879 dan fotokopi SPPT tahun 2020.
- Bukti P-4 : berupa fotocopy Akta Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas PAMARDI GRUP tanggal 16-06-2020 Nomor 01;
- Bukti P-5 : berupa fotocopy Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PAMARDI GRUP tanggal 26-06-2020 Nomor 02;
- Bukti P-6 : berupa fotokopy Buku Tanah atas nama SUTORO;
- Bukti P-7 : berupa fotokopy Surat dari BRI Cabang Kudus perihal Pemberitahuan Lelang Agunan;
- Bukti P-8 : berupa fotokopy surat dari KJPP Tri, Santi dan Rekan perihal Laporan hasil Penilaian Aset debitur Sutoro, S.H., M.M., MBA;
- Bukti P-9 : berupa fotokopi SPPT tahun 2020 dan bukti bayar SPPT tahun 2023.

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-6 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Tergugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan

Hal. 21 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahnya, Tergugat telah menunjukan alat bukti surat sebagai berikut:

- Bukti T – 1 : Berupa Copy dari copy Akta Salinan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PT. PAMARDI GROUP Nomor 21 tanggal 27 September 2018;
- Bukti T – 2 : Berupa Copy dari copy Akta Salinan Persetujuan dan Kuasa No. 22 tanggal 27 September 2018;
- Bukti T – 3 : Berupa Akta Perjanjian Kredit No. 66 tanggal 28 September 2018;
- Bukti T – 4 : Berupa Copy dari copy Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 4/Desa Wringingintung, Kec. Tulis, Kabupaten Batang, Propinsi Jawa Tengah atas nama Sutoro, Sarjana Hukum, Magister Manajemen, Master Of Business Administration; (SHM asli sudah diambil pemenang lelang)
- Bukti T – 5 : Berupa Copy dari copy Sertifikat Hak Tanggungan, No. 02739/2018 tanggal 24 Oktober 2018 ;(SHT asli sudah diambil pemenang lelang)
- Bukti T – 6 : Berupa Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit dan Perubahan Jangka Waktu Kredit Nomor 142 tanggal 28 Januari 2020;
- Bukti T – 7 : Berupa Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor Surat: B. 2542-KC-VIII/ADK/06/2020 tanggal 30 Juni 2020.
- Bukti T – 8 : Berupa Copy dari copy Surat Peringatan I No.: B. 3680-KC-VIII/ADK/08/2021 tanggal 03 Agustus 2021;
- Bukti T – 9 : Berupa Copy dari copy Surat Peringatan II No.: B. 4071-KC-VIII/ADK/09/2021 tanggal 01 September 2021;
- Bukti T-10 : Berupa Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor Surat: B. 4351-KC-VIII/ADK/11/2021 tanggal 30 November 2021.
- Bukti T-11 : Berupa Copy dari copy Surat Peringatan I No.: B. 2146-

Hal. 22 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KC-VIII/ADK/06/2023 tanggal 05 Juni 2023;

- Bukti T-12 : Berupa Copy dari copy Surat Peringatan II No.: B. 2411-KC-VIII/ADK/06/2023 tanggal 26 Juni 2023;
- Bukti T-13 : Berupa Copy dari copy Surat Peringatan III No.: B. 3214-KC-VIII/ADK/08/2023 tanggal 30 Agustus 2023;
- Bukti T-14 : Berupa Copy dari copy Surat Permohonan Lelang No.: B. 3262-KC-RO-SMG/ADK/09/2023 tanggal 04 September 2023;
- Bukti T-15 : Berupa Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan No.: S-1208/KNL.0903/2023 tanggal 22 September 2023 tentang penetapan waktu pelaksanaan lelang;
- Bukti T-16 : Berupa Copy dari copy Surat Pemberitahuan kepada PT. PAMARDI GROUP No.: B.3626/KC-VIII/ADK/9/2023 tanggal 30 September 2023;
- Bukti T-17 : Berupa Pengumuman lelang pertama melalui pengumuman selebaran tertanggal 04 Oktober 2023;
- Bukti T-18 : Berupa fotokopi pengumuman lelang pertama melalui surat kabar harian Jateng Pos tanggal 19 Oktober 2023
- Bukti T-19 : Berupa fotokopi ralat Pengumuman melalui surat kabar harian Jateng Pos tanggal 23 Oktober 2023
- Bukti T-20 : Berupa Risalah Lelang No.: 554/40/2023 tanggal 02 November 2023;
- Bukti T-21 : Berupa Copy dari copy Surat Permohonan No.: B. 4161-KC-RO-SMG/ADK/11/2023 tanggal 13 November 2023;
- Bukti T-22 : Berupa Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan No.: S-1568/KNL.0903/2023 tanggal 01 Desember 2023 tentang penetapan waktu pelaksanaan lelang;
- Bukti T-23 : Berupa Copy dari copy Surat Pemberitahuan kepada PT. PAMARDI GROUP No.: B.4347/KC-VIII/ADK/12/2023 tanggal 04 Desember 2023;
- Bukti T-24 : Berupa copy Pengumuman lelang pertama melalui pengumuman selebaran tertanggal 04 Desember 2023;
- Bukti T-25 : Berupa fotokopi pengumuman Lelang Ulang Eksekusi

Hal. 23 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak tanggungan melalui surat kabar harian Jateng Pos
tanggal 8 Oktober 2023;

- Bukti T-26 : Berupa Risalah Lelang No.: 668/40/2023 tanggal 15
Desember 2023;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-1, bukti T-2, bukti T-4, bukti T-5, bukti T-8, bukti T-9, bukti T-11, bukti T-12, bukti T-13, bukti T-14, bukti T-17, bukti T-21, bukti T-22, Bukti T-23, Bukti T-24 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat, selanjutnya bukti surat yang telah dibubuhi materai cukup dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat diatas, Para Pihak tidak menghadirkan saksi-saksi dipersidangan meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu namun para pihak tidak menggunakan haknya tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulan secara tertulis masing-masing untuk Penggugat tertanggal 22 Februari 2024 dan Tergugat tertanggal 19 Februari 2024;

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR, "Eksepsi (perlawanan/tangkisan) yang sekiranya hendak dikemukakan oleh si tergugat, kecuali tentang tidak berkuasanya hakim, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara."

Menimbang, bahwa eksepsi merupakan sanggahan atau tangkisan yang disampaikan oleh pihak tergugat yang umumnya mempermasalahkan keabsahan formal gugatan dan tidak berkaitan langsung dengan pokok perkara. (Menurut Yahya harahap, dalam bukunya hukum acara perdata: gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan).

Hal. 24 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditunjukkan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil dan tidak berkaitan dengan pokok perkara (*verweer ten principale*) yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (inadmissible).

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabanya telah mengajukan dalil-dalil eksepsi sebagai berikut:

- a. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), karena permasalahan dalam perkara ini keberatan Penggugat terhadap akan dilaksanakan lelang eksekusi yang berupa Tanah dan/atau bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 4, luas 27.730 m² atas nama Sutoro, Sarjana Hukum, Magister Manajemen, Master Of Business Administration yang terletak di Desa Wringingintung, Kecamatan Tulis, Kabupaten Batang, Propinsi Jawa Tengah, seeharusnya bukanlah gugatan melainkan perlawanan dan identitas subyek hukum sebagai Penggugat tidak sesuai dengan Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit dan Perubahan Jangka Waktu Kredit", Nomor 142 tanggal 28 Januari 2020;
- b. Gugatan Penggugat kekurangan pihak (*plurium litis consortium*), karena tidak mengikutsertakan Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Pekalongan selaku Pejabat Lelang dan PT. Indonesia Kreatif Furnitura selaku Pemenang/ pembeli lelang sebagai pihak dalam perkara ini;
- c. Gugatan penggugat atas surat kuasa khusus tidak sah, karena Penggugat memberikan kuasa tanpa melibatkan Ny. TENTREM LARASATI selaku istrinya sebagai pihak Pemberi Kuasa Surat Kuasa Khusus dimaksud;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan tanggapannya dalam Replik yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tetap pada dalil-dalil sebagaimana dikemukakan dalam Gugatan dan menolak seluruh dalil-dalil Tergugat dalam Eksepsi/Jawaban kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat.

1. Bahwa Penggugat menolak jawaban tergugat nomor 1, karena Secara umum, gugatan perbuatan melawan hukum, gugatan wanprestasi dan perlawanan pada prinsipnya mempunyai tujuan yang sama, yaitu *upaya dari Penggugat/ pemilik tanah untuk mempertahankan hak secara perdata atau menuntut agar apa yang menjadi haknya dipenuhi jika hak tersebut diganggu oleh orang atau pihak lain*. Menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan menjelaskan bahwa pada prinsipnya *gugatan mengandung sengketa di antara*

Hal. 25 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedua belah pihak atau lebih. Permasalahan yang diajukan dan diminta untuk diselesaikan dalam gugatan merupakan sengketa atau perselisihan di antara para pihak. Penyelesaian sengketa di pengadilan melalui proses sanggah-menyanggah dalam bentuk replik dan duplik.

Dalam perkara a quo, Penggugat bertindak mewakili diri sendiri sebagai pemilik Jaminan dan juga mewakili PT Pamardi Group sebagai Direktur Utama yang mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena adanya ketidak "fair" nya tergugat dalam menentukan nilai limit pelaksanaan lelang agunan, yang akan dilaksanakan oleh pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan sehingga jelas apa yang diinginkan Penggugat bukan untuk membatalkan Lelang Agunan melainkan, karena belum adanya kesepakatan Nilai Limit lelang Agunan obyek sengketa perkara a quo karena nilai limit yang dimohonkan lelang oleh Tergugat sangat jauh lebih rendah dari hasil Laporan Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) independen yang telah ditunjuk oleh Penggugat.

2. Bahwa Penggugat menolak jawaban no.2 karena gugatan Penggugat sudah jelas dan terang menerangkan kondisi atau keadaan Penggugat yang disebabkan oleh faktor eksternal yang berakibat kepada menurunnya kemampuan bayar penggugat, sehingga tidak adanya unsur kesengajaan dari penggugat untuk tidak melaksanakan atau memenuhi kewajiban kepada tergugat, seperti yang tergugat sampaikan dalam dalili – dalil jawaban gugatan
3. Bahwa pada jawaban tergugat hal 2 vide no 3, tergugat mempertanyakan tidak dimasukkannya pihak nyonya Tentrem Larasati ke dalam kepentingan hukum PT PAMARDI GROUP dapat Penggugat jelaskan bahwa nyonya Tentrem Larasati telah meninggal pada tanggal 19 Desember 2020, sebagaimana disebutkan dalam Akta kematian Nomor 3374-KM-04012021-0068, sehingga Ny. Tentrem Larasati (istri Penggugat) tidak memungkinkan untuk dilibatkan sebagai pihak dalam perkara a quo.
4. Bahwa tergugat dalam jawaban gugatan hal 2 vide no 4 mempermasalahkan atas batas-batas obyek sengketa, dapat penggugat jelaskan karena apa yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya telah sesuai dengan yang dijelaskan dalam Gambar Situasi Nomor 1193/1980 SHM No 4 atas nama SUTORO, Sarjana Hukum, Magister Manajemen, Master of Business Administration atas sebidang tanah yang terletak dalam Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Batang, Kecamatan Tulis, Desa Wringintung,
Sebelah Utara : Rasmadi dan Tardjojo
Sebelah Selatan : Batas Desa Batiombo

Hal. 26 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Durachim

Sebelah Barat : Jalan dan Sardono

Dan berdasarkan hasil Laporan Penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)

Tri,Santi dan Rekan bahwa batas Sertifikat Hak Milik No 4 terdaftar atas nama

SUTORO, Sarjana Hukum,Magister Manajemen,Master of Business

Administration

Sebelah Utara : PT Apparel Batang Indonesia,

Sebelah Selatan : Tanah Kosong

Sebelah Timur : Tanah Kosong

Sebelah Barat : Tanah Kosong

5. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas Jawaban Tergugat pada halaman 3 point nomor 5,6,7, yang pada pokoknya , penggugat menarasikan tentang Gugatan penggugat kabur dan tidak jelas (obsccur libel), adapun pokok persoalan yang menjadi keresahan Penggugat dalam gugatan yang telah disampaikan adalah ketidak setujuan pihak penggugat terkait penentuan nilai limit yang dilakukan oleh tergugat , adapun nilai limit yang ditetapkan hanya berdasar pada taksiran harga yang dilakukan sepihak oleh Tergugat tanpa mempertimbangkan asas keadilan dalam lelang jaminan hak tanggungan terkait penetapan nilai limit ialah mencakup segala aspek yakni keadilan prosedural yang diharapkan akan menimbulkan keadilan terhadap pemohon lelang dan pemilik barang lelang
6. Bahwa selanjutnya Tergugat menetapkan harga limit sebesar Rp. 3.711.000.000 (Tiga Milyar Tujuh Ratus Sebelas Juta Rupiah) sebagaimana tercantum dalam Surat Pemberitahuan Lelang Agunan dari Tergugat dengan No B.3626 /KC-VIII/ADK/9/2023 tanggal 30 September 2023, dimana Nilai Limit yang ditetapkan oleh Tergugat hanya sedikit diatas dari nilai pengikatan Hak Tanggungan sebesar Rp. 3.600.000.000 (Tiga Milyar Enam Ratus Juta Rupiah). Hal ini sangat jauh lebih rendah dari nilai kewajiban yang dilakukan oleh penilai independen hasil Laporan Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang ditunjuk oelh Penggugat
7. Bahwa atas hasil Laporan Penilaian dari Penilai Independen Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Tri,Santi dan Rekan Kantor Pusat beralamat di Gedung Pulak Mas Lt2, Jalan Cipinan Cempedak II no.58 B, Jakarta – 13340 Niai Pasar dari Obyek sengketa perkara a-quo adalah Rp. 13.754.000.000 (Tiga Belas Milyar Tuju Ratus Lima Puluh Empat Juta Rupiah) dengan perincian sebagai berikut

Hal. 27 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah 27.730 M² dengan Nilai Pasar 12.201.200.000, Kandang Ayam 2.000 M² dengan Nilai Pasar 1.065.426.000, Bangunan Kantor dan Gedung 183 M² dengan Nilai Pasar 487.152.000

8. Bahwa dalam Gugatan Penggugat tidak mengikutsertakan pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dan PT Indonesia Kreatif Furnitura sebagai pihak dalam gugatan penggugat dikarenakan pendaftaran Gugatan yang diajukan penggugat pada tanggal 31 Oktober 2023 sebelum tanggal pelaksanaan lelang .
9. Bahwa terhadap Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Oktober 2023 dari pemberi kuasa Sutoro SH,MM,MBA kepada penerima kuasa adalah sah. Sesuai dengan Undang Undang No 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas Pasal 1 (5)

Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan;

Pasal 98

1. *Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan.*
2. *Dalam hal anggota Direksi terdiri lebih dari 1 (satu) orang, yang berwenang mewakili Perseroan adalah setiap anggota Direksi, kecuali ditentukan lain dalam anggaran dasar.*
3. *Kewenangan Direksi untuk mewakili Perseroan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah tidak terbatas dan tidak bersyarat, kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, anggaran dasar, atau keputusan RUPS.*

Pasal 103

Direksi dapat memberi kuasa tertulis kepada 1 (satu) orang karyawan Perseroan atau lebih atau kepada orang lain untuk dan atas nama Perseroan melakukan perbuatan hukum tertentu sebagaimana yang diuraikan dalam surat kuasa.

Dan Sebagaimana tercantum di dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Ning Sarwiyati ,SH dengan nomor 879 tanggal 28 Nopember 2009 bahwa TUGAS DAN WEWENANG DIREKSI

Pasal 12

1. *Direksi berhak mewakili perseroan di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian,mengikat peseroa dengan pihak lain,dan pihka lain dengan perseroan serta menjalankan segala*

Hal. 28 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan akan tetapi dengan pembatasan bahwa untuk

- a Meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang perseroan di Bank)*
- b Mendirikan suatu usaha baru atau turut serta pada perusahaan lain baik di dalam maupun di luar negeri*

Harus dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari dan / atau dibantu pula oleh paling sedikit seorang Komisaris

2.

- a. Direktur Utama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan*
- b. Dalam hal Direktur Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka seorang anggota direksi lainnya berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili perseroan*

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan tanggapan pihak Penggugat tentang eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dengan dalilnya masing-masing maka terhadap eksepsi-eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan terlebih dahulu terhadap eksepsi dari Tergugat mengenai eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mencermati gugatan Penggugat tanggal 31 Oktober 2023, yang menjadi permasalahan dalam perkara *a quo* adalah keberatan Penggugat terhadap akan dilaksanakan lelang eksekusi yang berupa Tanah dan/atau bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 4, luas 27.730 m² atas nama Sutoro, Sarjana Hukum, Magister Manajemen, Master Of Business Administration yang terletak di Desa Wringingintung, Kecamatan Tulis, Kabupaten Batang, Propinsi Jawa Tengah, seharusnya bukanlah gugatan melainkan perlawanan, karena Penggugat mengetahui akan dilakukan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Pekalongan pada tanggal 2 November 2023.

Menimbang, bahwa berdasarkan SURAT EDARAN Nomor 4 Tahun 2016 TENTANG PEMBERLAKUAN RUMUSAN HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG TAHUN 2016 SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS BAGI PENGADILAN pada RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA, PERDATA UMUM, angka 6 menegaskan bahwa yang dimaksud dengan Proses eksekusi atau

Hal. 29 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat yang diberi tanda bukti T-14 tentang Surat Permohonan Lelang No. B.3262-KC-RO-SMG/ADK/09/2023 tanggal 04 September 2023 sampai dengan bukti T-26 tentang Risalah Lelang No.: 668/40/2023 tanggal 15 Desember 2023 menerangkan bahwa hasil lelang obyek sengketa perkara aquo telah ada 3 (tiga) penawaran, dengan tercapai penawaran tertinggi yang ditunjuk sebagai pembeli yang beritikad baik yaitu PT. Indonesia Kreatif Furniture yang diwakili oleh saudara Sdr. William Ardiyanto dengan surat kuasa.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-26 tentang Risalah Lelang No.: 668/40/2023 tanggal 15 Desember 2023 tersebut telah ada pembeli terhadap obyek lelang sedangkan gugatan diajukan sebelum ada pemenang/ pembeli obyek lelang yaitu pada tanggal 31 Oktober 2023 dan didaftarkan di Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 2 November 2023 sehingga apabila dikaitkan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tersebut diatas bentuk keberatan berupa gugatan adalah prematur dan seharusnya bentuk keberatannya adalah perlawanan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dan oleh karena gugatan Penggugat prematur maka terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan apabila ada keberatan atau permasalahan seharusnya bukanlah melalui gugatan melainkan perlawanan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi dari Tergugat dikabulkan maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan eksepsi-eksepsi Tergugat yang lainnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat telah dikabulkan, maka tentang pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dengan demikian terhadap pokok perkara haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat Pasal 136 HIR dan Sema Nomor 4 Tahun 2016 serta pasal lain dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

Hal. 30 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 253.000,00 (dua ratus lima puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus, pada hari Senin, tanggal 4 Maret 2024, oleh kami, Lanora Siregar, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rudi Hartoyo, S.H., M.H. dan Sumarna, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 7 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan di damping Sunarko, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Ttd

Rudi Hartoyo, S.H., M.H.

Ttd

Sumarna, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

Ttd

Lanora Siregar, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Sunarko, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp. 30.000,00;
2. ATK	:	Rp. 75.000,00;
3. PNBP	:	Rp. 20.000,00;
4. Penggandaan	:	Rp. 28.000,00;
5. Panggilan	:	Rp. 80.500,00;
6. Redaksi	:	Rp. 10.000,00;
7. Materai.....	:	Rp. 10.000,00
Jumlah	:	Rp. 253.000,00;

(dua ratus lima puluh tiga ribu rupiah)

Hal. 31 dari 31 Hal. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Kds