



PUTUSAN

Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nor Hasanah Binti Sunarto, bertempat tinggal di Desa Jleper Rt.03

Rw.02 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Afif Fahrni, S.Sy, dan Agus Salim, S.H.M.H., Advokat pada Kantor Afif Fahrni, S.Sy dan Rekan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Agustus 2021. Selanjutnya disebut sebagai

Penggugat;

Lawan:

1. PT Bank Mandiri Persero Tbk Jakarta Selatan, berkedudukan di Jalan

Jendral Gatot Subroto Kav. 36-38 Jakarta 12190

Cq. **PT Bank Mandiri Persero Tbk Semarang**

berkedudukan di Jalan Ahmad Yani Nomor 191

Lantai 5 Semarang Cq. PT Bank Mandiri

Persero Tbk berkedudukan di Jalan Raya

Welahan Gedangan Kec. Welahan Kab. Jepara.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Eko

Cahyo Purnomo, S.H., M.H., Yulita Nurwidias,

S.H., Diana Nurmala, S.H., Dhevyntasari

Prasetyo Putri, S.H., Liestiana Budisartika, Moh.

Sholeh, Faiz Arizal, dan Wahyu Cahyo Adi,

berdasarkan surat kuasa khusus

No.CEO.R07/SK.077/2021 tanggal 16 September

2021. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**

2. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan

Republik Indonesia Cq. Direktorat Jendral

Kekayaan Negara Semarang Cq. Kantor

Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang

(KPKNL) Semarang, berkedudukan di Gedung

Keuangan Negara II Jalan Imam Bonjol No. 1D

Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk



Kota Semarang. Selanjutnya disebut sebagai
Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 9 September 2021 dalam Register Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan luas tanah 131 m² (seratus tiga puluh satu meter persegi) dan luas bangunan 90 m² (sembilan puluh meter persegi) masih atas nama Nor Hasanah yang terletak di Desa Jleper Rt.03 Rw.02 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak;
2. Bahwa Penggugat adalah Nasabah / Debitur PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk, beralamat di Jalan Raya Welahan - Gedangan Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara dan beliau tercatat sebagai Nasabah / Debitur yang berkarakter baik;
3. Bahwa Penggugat adalah Debitur dari Tergugat I yang mengajukan permohonan fasilitas Kredit Usaha Rakyat Ritel untuk keperluan tambahan modal usaha kerja perdagangan butik;
4. Bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat I sudah baik. bahkan Penggugat sering membantu mencari nasabah yang bonafit terhadap Tergugat I;
5. Bahwa Penggugat telah menyerahkan agunan jaminan dan pengikatan berupa sebidang tanah pekarangan berikut bangunan rumah tinggal di atasnya sesuai dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan luas tanah 131 m² (seratus tiga puluh satu meter persegi) dan luas bangunan 90 m² (sembilan puluh meter persegi) masih atas nama Nor Hasanah yang terletak di Desa Jleper Rt.03 Rw.02 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak. dengan batas - batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : berbatasan Pak Minan;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Musholla;
 - Sebelah Barat : berbatasan Pak Afif;
 - Sebelah Timur : berbatasan bu Muizah;

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya mohon tanah dan bangunan rumah ini disebut sebagai Obyek Sengketa;

Bahwa kemudian selama dalam masa permohonan fasilitas Kredit Usaha Rakyat Ritel untuk keperluan tambahan modal usaha kerja perdagangan Butik dengan nilai pinjaman sebesar Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dalam jangka waktu tiga (3) tahun atau 36 bulan terhitung mulai sejak tanggal 18 Mei 2016 samai dengan tanggal 17 Mei 2020, Penggugat juga sudah membayar beberapa kali melakukan angsuran Pokok dan bunga selamabulan yang perbulannya mengangsur sebesar 4.650.000 (empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) dan terkadang juga membayar sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah), namun pihak Tergugat I rencana akan melakukan lelang terhadap Agunan Penggugat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor : 1 D GKN II Lantai 4 Semarang;

6. Bahwa Penggugat masih berupaya mencari jalan keluar memperbaiki usaha dibidangnya yaitu modal usaha kerja dibidang Butik tersebut masih jauh dari harapan Penggugat karena yang mana penghasilan perbulan usaha tersebut Penggugat gunakan untuk memenuhi kebutuhan sehari - hari, dan Penggugat masih bertanggung jawab untuk menyelesaikan hutang namun demikian pihak Tergugat I pada tanggal 19 Agustus 2021 telah mengirim surat yaitu tentang pemberitahuan akan dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor : 1 D GKN II Lantai 4 Semarang yang pada pokok intinya bahwa PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk, unit Welahan Jepara akan dilakukan lelang secara online dengan alamat domain www.lelang.go.id;

7. Bahwa selain mengirim surat pihak Tergugat I selalu mengirim petugas Collector dan tidak sopan / membentak - bentak serta melebihi batas waktu serta memasang Plakat yang berisi tulisan bahwa Tanah dan Bangunan ini dalam Pengawasan Bank Mandiri (Persero) Tbk, yang mana dalam hal ini akan menimbulkan beban Psikologis Penggugat;

8. Bahwa seharusnya Tergugat I memenuhi ketentuan - ketentuan yang ada tentang Lelang yaitu melalui ijin Pengadilan Negeri serta harga limit ditentukan oleh Penggugat. namun dalam hal ini Tergugat I telah mengabaikan semua itu;

9. Bahwa tindakan Tergugat I nyata - nyata telah kontradiktif dengan Surat serta Jawaban atas permintaan dari Penggugat untuk menyelesaikan

Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk

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)



masalah kredit tersebut dengan baik, karena tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dimana tindakan - tindakan itu telah merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immaterial;

10. Bahwa Tergugat I telah menunjukkan adanya itikad tidak baik dari Penggugat dimana tidak dilakukan musyawarah terlebih dahulu dengan Penggugat atau setidaknya - tidaknya meminta Persetujuan untuk membicarakan agar ada komunikasi yang baik, lebih - lebih dengan tidak disetujuinya oleh Penggugat dalam Penjaminan hutang di Kantor Tergugat I, hal ini sangat merugikan Penggugat karena sudah diserahkan kepada Tergugat I yang dikhawatirkan akan terjual dibawah harga pasar;

11. Bahwa ditinjau dari sudut teoritis persoalan yang ada adalah permasalahan Kredit. Kata kredit berasal dari bahasa Romawi, yakni Credere yang artinya "Percaya" Bila dihubungkan dengan Bank. maka terkandung pengertian bahwa selaku kreditur percaya meminjamkan uang kepada nasabah atau debitur. Sedangkan ditinjau dari sudut ekonomi kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran, karena pengembalian atas penerimaan uang atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saatnya menerimanya melainkan pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang;

12. Bahwa Tergugat I seharusnya menyadari hal itu dan tidak melakukan perbuatan-perbuatan sebagaimana dimaksud dalam poin diatas karena hal itu akan merusak hubungan dengan Penggugat selaku nasabah / Debitur. dan Pada prinsipnya Tergugat I selaku pemberi kredit hanya akan mendapatkan keuntungan apabila ada Nasabah / Pemohon kredit yang melakukan pembayaran bunga. dan selama ini Penggugat juga telah melakukan pembayaran bunga tiap bulannya yang apabila dihitung sangat besar sekali;

13. Bahwa apabila dilihat sebagaimana ketentuan tersebut seharusnya menurut ketentuan yang digariskan oleh Bank Indonesia. Tergugat I selaku pemberi kredit melakukan upaya penyelamat kredit yaitu melalui restrukturisasi kredit hal ini di dasarkan pada surat Direksi Bank Indonesia Nomor: 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) Nomor : 26/4/BPPP Tanggal 29 Mei 1993 mengenai upaya yang harus dilakukan oleh pihak Bank antara lain restrukturisasi hal ini di lakukan dengan maksud / dalam rangka membantu nasabah /



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat agar dapat menyelesaikan kewajibannya. Restrukturisasi dilakukan dengan jalan :

- a. Penjadwalan kembali (rescheduling);
- b. Persyaratan kembali (Reconditioning);
- c. Penataan kembali (Restrukturing);

14. Bahwa ternyata Tergugat I belum pernah melakukan langkah - langkah sebagaimana tersebut dalam ketentuan dalam surat edaran maupun surat keputusan Bank Indonesia sebagai langkah untuk menyelesaikan persoalan Peggugat dan Tergugat I khususnya Tergugat I selaku pemberi pinjaman;

15. Bahwa upaya Tergugat I untuk melakukan eksekusi lelang yang rencananya akan dilaksanakan adalah merupakan langkah yang tergesa - gesa dan semestinya Tergugat I haruslah introspeksi diri ketika memberikan kredit kepada nasabah / Peggugat;

16. Bahwa sesuai dengan Pasal 8 Undang - Undang Nomor : 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mengemukakan bahwa berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikat dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah/ Debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjian itulah yang diartikan sebagai jaminan kredit selanjutnya menyatakan pula bahwa untuk memperoleh keyakinan, sebelum memberikan kredit, Bank harus melakukan penilaian analisis terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Sedangkan agunan hanya merupakan salah satu unsur dari jaminan kredit apabila dari unsur - unsur lain Bank telah memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan utangnya agunan yang diserahkan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Dengan demikian salah apabila Tergugat I sesegera mungkin melelang aset dari Peggugat;

17. Bahwa sedangkan menurut pasal 1763 KUH Perdata menyebutkan bahwa :

“Kewajiban pokok pinjaman adalah mengembalikan pinjaman dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang ditentukan “

Bahwa Peggugat telah beritikad baik dengan cara telah mengembalikan sebagian pokok hutang di sertai bunga;

18. Bahwa eksekusi jaminan dilakukan melakukan jual lelang untuk memperoleh harga tertinggi menurut Undang - undang Nomor. 16 Tahun. 1985, memberikan kemungkinan bagi kreditur dan Debitur (Peggugat dan Tergugat I) Untuk melakukan penjualan dibawah tangan apabila akan

Halaman 5 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk

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

diperoleh harga tertinggi yang lebih menguntungkan bagi Kreditur dan Debitur (Penggugat dan Tergugat);

19. Bahwa sebenarnya eksekusi terhadap Jaminan ada 2 cara yaitu :

1. Menurut pasal 24 reglement Indonesia. Jo. Pasal 258 Rechtsreglement Buitenge westen dan pasal 18, 19 staatsblad 1908 - 542 yaitu apa yang dikenal dengan parate eksekusi dimana pelelangan di lakukan oleh putusan dan pengawasan ketua Pengadilan Negeri setempat sesuai dengan Gross akta hypotheek dan gross akta crediet verband.
2. Menurut pasal 1178 ayat 2 KUH Perdata, jika secara eksplisit dan jelas menyebutkan dalam akta pertanggungan penjualan hak milik dapat dilakukan secara langsung oleh Kantor Pelelangan.

20. Bahwa namun demikian putusan Mahkamah Agung Nomor: 3210 Tahun 1984 yang mengharuskan Kantor Lelang Negara harus mendapat ijin Pengadilan Negeri setempat bila hendak melelang barang jaminan.

21. Bahwa seharusnya Tergugat I melakukan langkah - langkah kebijaksanaan untuk menyelesaikan masalah dengan musyawarah antara lain :

1. Pemberian perpanjangan jangka waktu jatuh tempo kredit.
 2. Pemberian keringanan bunga angsuran.
 3. Pemberian bantuan tambahan kredit, untuk kredit dengan kolektibilitas kurang lancar dengan harapan kolektibilitas akan naik menjadi lancar;
- 22.** Bahwa perbuatan Tergugat I telah nyata-nyata melakukan perbuatan melawan hukum serta merugikan Penggugat secara materiil dan imateriil
1. Kerugian Materiil berupa dibatakannya kontrak dengan pihak lain sehingga merugikan Penggugat dan kerugian tersebut apabila dinilai dengan uang sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah);
 2. Kerugian Imateriil berupa rasa malu perasaan tidak menentu yang diakibatkan oleh memasang Plakat yang berisi tulisan bahwa Tanah dan Bangunan ini dalam Pengawasan Bank Mandiri, (Persero) Tbk Unit Welahan Jepara;
- 23.** Bahwa sudah sepantasnya kerugian Penggugat baik secara materiil dan immaterial dibebankan kepada Tergugat I;
- 24.** Bahwa untuk menghindari atau dikhawatirkan akan memindahkan aset milik Penggugat dan memudahkan untuk dilaksanakannya Putusan ini,

Halaman 6 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk

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)



maka perlu pula diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaq) terhadap aset milik Penggugat tersebut;

25. Bahwa untuk menghindari mengulur - ngulur waktu dilaksanakannya Putusan ini, maka perlu pula putusan ini dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum Banding, Verzet maupun Kasasi;

26. Bahwa untuk menjamin pada Tergugat I tidak lalai dalam melaksanakan isi putusan ini, maka dapat dibebani membayar uang paksa (dwangsong) setiap hari keterlambatan melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum (incrahts van gewidjs) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah);

27. Bahwa Penggugat telah berulang - ulang menghubungi Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan cara damai, namun menemui jalan buntu terbukti Tergugat I tetap dan akan melakukan lelang penjualan aset milik Penggugat. maka dengan terpaksa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kudus untuk mendapatkan perlindungan dan keadilan hukum;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Demak untuk berkenan menerima, memeriksa dan memutus perkara ini yang amarnya berbunyi:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menetapkan hutang Penggugat sebesar sisa pokok pinjaman tanpa disertai bunga dan denda melalui pengunduran waktu selama 5 (tahun)
4. Menyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum terhadap lelang asset - asset Penggugat yang akan dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor : 1 D GKN II Lantai 4 Semarang;
5. Mewajibkan kepada Tergugat I secara tanggung renteng untuk membayar kerugian;
6. Kerugian Materiil berupa dibatakannya kontrak dengan pihak lain sehingga merugikan Penggugat dan kerugian tersebut apabila dinilai dengan uang sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah);
7. Kerugian Immateriil berupa rasa malu perasaan tidak menentu yang diakibatkan oleh memasang Plakat yang berisi tulisan bahwa Tanah



dan Bangunan ini dalam Pengawasan PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk welahan Jepara;

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaq) terhadap tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan luas tanah 131 m2 (seratus tiga puluh satu meter persegi) dan luas bangunan 90 m2 (sembilan puluh meter persegi) masih atas nama Nor Hasanah yang terletak di Desa Jleper Rt.03 Rw.02 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak;

9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum Banding, Verzet maupun Kasasi;

10. Mewajibkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsong) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum (in crahts van gewijds) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);

11. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Atau

Apabila Majelis berpendapat yang lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya dan Tergugat I datang menghadap Kuasa Hukumnya sedangkan Tergugat II tidak datang ataupun menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, meskipun berdasarkan risalah panggilan telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa ia tidak datang itu disebabkan suatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat II;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Oktober 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah memajukan sebagai Jawaban terhadap gugatan itu tertanggal 1 Nopember 2021, pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 8 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk



DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Pengadilan Negeri Demak Tidak Berwenang Memeriksa Perkara A Quo.

a. Bahwa Gugatan Penggugat *a quo* pada pokoknya berkaitan dengan pembayaran kewajiban kredit Penggugat tanpa disertai bunga dan denda melalui pengunduran waktu serta keberatan terhadap pelaksanaan lelang atas obyek agunan berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak milik (SHM) Nomor 733/Jleper tercatat atas nama Nor Hasanah (*in casu* Penggugat) .

b. Bahwa Perjanjian Kredit dimaksud telah ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat dengan persetujuan Sdr. Fadholi selaku suami dari Penggugat tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, sehingga dipandang tidak ada lagi hal-hal yang belum dipahami dan dimengerti oleh Penggugat. Oleh karenanya, berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata dinyatakan bahwa **perjanjian yang telah dibuat sesuai undang-undang maka berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya**

c. Bahwa berkaitan dengan materi gugatan yang berkaitan dengan pembayaran kewajiban kredit Penggugat tanpa disertai bunga dan denda melalui pengunduran waktu serta keberatan terhadap pelaksanaan lelang **merupakan akibat hukum dari Perjanjian Kredit.**

d. Bahwa berdasarkan Posita butir 2 gugatan *a quo*, **Penggugat telah mengakui** bahwa Penggugat merupakan debitur PT Bank Mandiri (Persero) Tbk yang beralamat di Jalan Raya Welahan – Gedangan, Kecamatan Welahan, Kabupaten Jepara.

e. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah sepakat menetapkan domisili hukum (yurisdiksi) sebagaimana diatur dalam butir G.2 Syarat dan Ketentuan Kredit Usaha Mikro – R07.WLN/0162/KUR/2018.A00 tanggal 30 Mei 2018, yaitu :

*“Mengenai Perjanjian Kredit ini dan segala akibat hukumnya Para Pihak sepakat memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap pada **Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri yang wewenangny meliputi wilayah tempat kedudukan kantor Bank yang memberi kredit.**”*



Berdasarkan Perjanjian Kredit R07.WLN/0162/KUR/2018.A00 tanggal 30 Mei 2018 dimaksud, kantor Bank yang memberi kredit adalah **KCP MMU Welahan yang merupakan wilayah di Kabupaten Jepara**

f. Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, **seharusnya pemeriksaan terhadap perkara a quo bukan menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Demak untuk memeriksa dan memutuskan melainkan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri Kabupaten Jepara (yurisdiksi Pengadilan Negeri Jepara).**

Oleh karena itu, Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak yang memeriksa perkara a quo agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri Demak tidak berwenang memeriksa perkara a quo.

2. Eksepsi Gugatan Penggugat seharusnya diajukan secara Perlawanan dan bukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

a. Bahwa surat gugatan Penggugat tertanggal 02 September 2021 dan didaftarkan pada Panitera Pengadilan Negeri Demak yang teregister dalam perkara Nomor 37/Pdt.G/2021/PN.Dmk tanggal 09 September 2021. Dalam Petitum butir 2 gugatan perkara a quo, Penggugat pada intinya menyatakan agar Tergugat I tidak melakukan lelang jaminan.

b. Bahwa saat gugatan a quo didaftarkan pada Pengadilan Negeri Demak tanggal 09 September 2021, terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan obyek agunan berupa SHM Nomor 733/Jleper belum dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang (*in casu* Tergugat II) atau sedang dalam proses.

c. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2014 tanggal 28 Mei 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Sub Kamar Perdata Umum Angka 7 tentang Upaya Hukum Terlelang dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1281.K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 telah ditentukan bahwa dalam hal belum dilaksanakan Lelang oleh Kantor Lelang, maka **keberatan diajukan bukan melalui gugatan tetapi dengan bantahan/perlawanan (*verzet*).**

Halaman 10 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk



Dengan demikian, upaya hukum yang diajukan Penggugat berupa gugatan dalam perkara *a quo* berkaitan dengan lelang eksekusi yang belum dilakukan oleh KPKNL Semarang (*in casu* Tergugat I) merupakan upaya hukum yang keliru dan tidak tepat. Oleh karena itu, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak memutuskan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

3. Eksepsi Petitum tidak didukung Posita

a. Bahwa Penggugat dalam Petitum butir 3 yang menuntut ditetapkannya utang Penggugat sebesar sisa pokok pinjaman tanpa disertai bunga dan denda melalui pengunduran waktu **sama sekali tidak didukung oleh dalil-dalil dalam Posita.**

b. Bahwa Petitum Penggugat hanya didasarkan pada kesimpulan, dugaan-dugaan sendiri dan dicari-cari tanpa disertai dalil Posita yang relevan.

c. Bahwa atas dasar hal tersebut di atas, maka sudah seharusnya Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak yang memeriksa perkara *a quo* memutuskan dan menyatakan **gugatan tidak dapat diterima karena Petitum tidak didukung Posita gugatan yang relevan.** Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah yang tercantum dalam buku M. Ali Boediarso, SH., *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung (Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad)*, Jakarta, Swara Justitia, 2005, halaman 48-49, yakni:

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1854 K/Pdt/1984 tanggal 30 Juli 1987, sebagai berikut :

- "Dalam putusan kasasi, Mahkamah Agung telah membatalkan putusan *judex facti* yang dinilai telah salah menerapkan hukum. Selanjutnya memeriksa dan mengadili sendiri kasus ini dengan memberi putusan dengan diktum: menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
- Putusan Mahkamah Agung ini didasari pertimbangan hukum yang intinya :
 - Bahwa putusan *judex facti* yang menyatakan bahwa tanah sengketa adalah kepunyaan Penggugat, ternyata putusan tersebut tidak dilandasi oleh pertimbangan hukum yang sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*).

Halaman 11 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk



- Bahwa disamping itu, dalam petitum gugatan butir ke-2 yang mohon pada hakim agar tanah sengketa dinyatakan sebagai kepunyaan Penggugat,...ternyata petitum tidak didukung oleh,...baik alasan berdasar keadaan fakta, maupun oleh alasan berdasar hukum yang diuraikan dalam fundamentum petendinya gugatan.
- Bahwa berdasar atas pertimbangan ini, Mahkamah Agung memberikan putusan seperti diterangkan diatas tadi."

4. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

- a. Bahwa obyek sengketa dalam gugatan *a quo* berkaitan dengan lelang atas agunan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Desa Jleper RT 03 RW 02 Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak.
- b. Bahwa apabila dicermati, Penggugat dalam Posita butir 1 dan 5 serta Petitum butir 6 dalam gugatan *a quo* **tidak menyebutkan Sertifikat Hak Milik (SHM) mana yang merupakan obyek agunan dimaksud.**
- c. Bahwa dalam gugatan *a quo*, **Penggugat secara tegas dan sangat yakin** dengan pernyataan sebagaimana dijelaskan dalam butir b diatas, yang terbukti dilakukan penyebutan lebih dari 1 (satu) kali, sehingga **tidak mungkin hal tersebut dikarenakan salah tulis.** Apabila hal tersebut benar merupakan kesalahan penulisan dari Penggugat, justru menunjukkan bahwa **Penggugat tidak serius dalam mengajukan gugatan dan terkesan asal - asalan dalam membuat gugatan a quo**, sehingga Tergugat I berpendapat bahwa gugatan menjadi tidak jelas/kabur (*obscur libel*).

Berdasarkan fakta hukum diatas, maka Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak yang memeriksa perkara *a quo* agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa setiap dan segala dalil yang telah disampaikan oleh Tergugat I dalam bagian Eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar dalil dalam eksepsi diatas dapat termasuk pula sebagai dalil dalam pokok perkara ini, dan menolak dengan tegas semua dalil

Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk



Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat I.

2. Bahwa Tergugat I hanya akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang khusus ditujukan kepada Tergugat I.

3. Bahwa sebelum Tergugat I menyampaikan Jawaban terhadap gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, terlebih dahulu Tergugat I menyampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut :

a. Bahwa antara Tergugat I dan Penggugat dengan persetujuan Sdr. Fadholi selaku suami dari

Penggugat, telah menandatangani Perjanjian Kredit R07.WLN/0162/KUR/2018.A00 tanggal 30 Mei 2018, dengan limit fasilitas kredit sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), (selanjutnya disebut Perjanjian Kredit).

b. Bahwa disamping Perjanjian Kredit tersebut, Penggugat dan Sdr. Fadholi telah menandatangani Syarat dan Ketentuan Kredit Usaha Mikro – R07.WLN/0162/KUR/2018.A00 tanggal 30 Mei 2018.

c. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I, Penggugat telah menyerahkan agunan kepada Tergugat I berupa tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Desa Jleper, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah dengan bukti kepemilikan berupa SHM Nomor 733/Jleper tercatat atas nama Nor Hasanah (*in casu* Penggugat).

d. Bahwa untuk memenuhi kesepakatan dalam Perjanjian Kredit dan ketentuan hukum penjaminan sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan), maka terhadap tanah dan bangunan di atasnya yang dijadikan sebagai agunan kredit tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan sebagaimana terbukti dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I Nomor 01063/2019 tanggal 26 Pebruari 2019 *jo* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 50/2019 tanggal 24 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Siti Nur Azizah, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Demak.

Halaman 13 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk



e. Bahwa pada perjalanan waktu, Penggugat tidak dapat menyelesaikan pembayaran kewajiban kredit sesuai yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, sehingga dengan berdasarkan pada itikad baik, maka Tergugat I selaku kreditur dari Penggugat telah mengingatkan Penggugat agar segera memenuhi kewajibannya dengan mengirimkan beberapa kali surat peringatan kepada Penggugat, sebagaimana tercantum dalam surat-surat sebagai berikut :

- 1) Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG/4226/2021 tanggal 02 Maret 2021, perihal Peringatan I (Pertama).
- 2) Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG/10693/2021 tanggal 27 Mei 2021, perihal : Peringatan II (Kedua).
- 3) Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG/12891/2021 tanggal 15 Juni 2021, perihal : Surat Peringatan (Somasi) III (Ketiga).

f. Bahwa meskipun Tergugat I telah beberapa kali mengirimkan surat peringatan dan memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban membayar hutangnya kepada Tergugat I, namun Penggugat tetap saja tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya, karenanya Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat telah Wanprestasi (Default), sesuai Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG/14058/2021 tanggal 13 Juli 2021, perihal Pernyataan Wanprestasi (Default).

4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita halaman 2 butir 3, butir 6 s/d 10, 15, 18, 19, 20, 22 dan 23 serta Petitum butir 2, 4 dan 5 yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat masih bertanggungjawab untuk menyelesaikan utangnya serta Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melaksanakan lelang tanpa ijin Pengadilan Negeri dan tanpa persetujuan Penggugat, harga limit lelang seharusnya ditentukan Penggugat dan telah memasang plakat pada obyek agunan sehingga Tergugat I diwajibkan membayar kerugian pada Penggugat, dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa sesuai fakta-fakta hukum membuktikan bahwa dalil Penggugat yang digunakan sebagai dasar gugatan adalah mengada-ada.



b. Bahwa sesuai ketentuan yang tercantum pada butir C Syarat dan Ketentuan Kredit Usaha Mikro - R07.WLN/0162/KUR/2018.A00 tertanggal 30 Mei 2018 yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Sdr. Fadholi selaku suami dari Penggugat telah dinyatakan bahwa :

Butir C.1.a :

"Yang disebut Kejadian Kelalaian adalah sebagai berikut :

a. Jika menurut pendapat Bank, Debitur dan atau penjamin dan atau pemilik barang agunan telah lalai atau tidak memenuhi salah satu ketentuan Perjanjian Kredit dan atau dokumen agunan dan atau dokumen lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit, termasuk tidak terbatas pada, jika jumlah terhutang tidak dibayar atau tidak lunas dibayar pada waktu jatuh tempo atau tidak dibayar dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit"

Butir C.2 :

"Jika terjadi salah satu kejadian kelalaian sebagaimana diatur diatas, maka Bank berhak :

a. Menyatakan baki debit jatuh tempo dan jumlah terhutang harus dibayar sekaligus lunas dan segera atas tagihan pertama Bank dan jika Debitur dan atau penjamin dan atau pemilik barang agunan tidak melaksanakan kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian Kredit dan atau dokumen agunan, maka Bank berhak mengeksekusi agunan serta mengambil setiap tindakan hukum yang berhak diambil oleh Bank.

b. Memberikan peringatan dalam bentuk surat teguran/peringatan atau akta lain yang sejenis yang dikirimkan ke alamat Debitur.

c. Sewaktu-waktu dapat memasang peringatan/pengumuman yang dapat dibaca oleh khalayak umum termasuk tetapi tidak terbatas pada peringatan dalam bentuk papan peringatan (plank, stiker atau yang dianggap lazim) yang dipasang atau ditempelkan pada rumah dan tanah atau barang yang menjadi agunan kredit atau melalui media massa."

c. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 butir 10 Perjanjian Kredit Nomor R07.WLN/0162/KUR/2018.A00 tanggal 30 Mei 2018

Halaman 15 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk



telah diatur bahwa "*Pembayaran pokok berikut bunganya dengan cara angsuran tetap yaitu jumlah angsuran pokok berikut bunganya dalam 36 kali angsuran berturut-turut tiap-tiap kali sebesar Rp 4.631.565,00 (empat juta enam ratus tiga puluh satu ribu lima ratus enam puluh lima rupiah) sesuai jadwal angsuran yang ditetapkan dalam lampiran yang merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit ini.*"

d. Bahwa sejak bulan April 2019, Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban/angsuran kredit sesuai dengan tanggal yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit dengan Tergugat I (terlambat / tidak lancar).

e. Bahwa ketidakseediaan/ketidaksanggupan membayar dari Penggugat menunjukan bahwa Penggugat telah wanprestasi dari kesepakatan di dalam Perjanjian Kredit. Dalam melakukan penagihan kepada Penggugat, Tergugat I telah melakukan penagihan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kredit yaitu dengan mengingatkan Debitur (*in casu* Penggugat) melalui surat sebagaimana dijelaskan dalam butir 3.e dan 3.f tersebut diatas dan hingga batas waktu yang telah dijanjikan Penggugat tetap tidak memberikan tanggapan secara konkret.

f. Dengan demikian, sangat tidak beralasan dan berdasarkan fakta hukum jika Penggugat mendalilkan sebagaimana butir 7 Posita Penggugat dalam perkara *a quo* bahwa Tergugat I selalu mengirim petugas collection dan tidak sopan/membentak-bentak serta melebihi batas waktu serta keberatan Penggugat terkait pemasangan pengumuman pada obyek agunan.

g. Bahwa obyek sengketa dalam gugatan *a quo* berkaitan dengan lelang atas agunan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Desa Jleper RT 03 RW 02 Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak.

h. Bahwa apabila dicermati, Penggugat dalam Posita butir 1 dan 5 dalam gugatan *a quo* tidak menyebutkan Sertifikat Hak Milik (SHM) mana yang merupakan obyek agunan dimaksud. Dengan demikian, terkait obyek lelang yang didalilkan oleh Penggugat menjadi rancu atau tidak jelas, sehingga dalil Penggugat dalam Petitum butir 4 yang pada intinya menyatakan



bahwa lelang aset Penggugat cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum adalah dalil yang tidak berdasar hukum.

i. Bahwa berdasarkan pada Pasal 2 dash keenam APHT diatur bahwa **pemilik agunan telah berjanji :**

"jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;

b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;

c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;

d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;

e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas; dan

f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut."

j. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa **untuk melaksanakan lelang harus meminta persetujuan Penggugat dan ijin Pengadilan Negeri adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan menyesatkan**, karena berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan telah jelas mengatur bahwa apabila Debitur (*in casu* Penggugat) cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan (*in casu* Tergugat I) mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan *a quo* atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

k. Bahwa terkait pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, telah diterbitkan Surat Edaran dari Badan Urusan

Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk



Piutang dan Lelang Negara yaitu Surat Edaran Nomor : SE-21/PN/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan Surat Edaran Nomor : SE-23/PN/2000, dengan penjelasan sebagai berikut :

- Dalam angka 1 Surat Edaran Nomor SE-21/PN/1998 tersebut diatur bahwa :

*"...Penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu **tidak perlu ragu-ragu** lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan."*

- Selanjutnya dalam angka 3 Surat Edaran tersebut menegaskan bahwa :

*"Lelang obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan adalah tergolong pada **Lelang Sukarela...**"*

- Ketentuan tersebut dipertegas lagi dalam Surat Edaran Nomor SE-23/PN/2000 yang mengatur bahwa :

*"Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya **dilakukan dengan cara lelang** dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan **mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.**"*

- Selanjutnya disebutkan juga dalam angka 2 Surat Edaran Nomor SE-23/PN/2000 bahwa :

*"Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT **tidak diperlukan persetujuan debitur** (in casu Penggugat) untuk pelaksanaan lelangnya."*

Untuk diketahui oleh Yang Terhormat Majelis Hakim, Pengadilan Negeri Makale dalam memeriksa perkara serupa telah memperkuat pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (*parate executie*), hal ini dapat dilihat dalam bagian Tentang Pertimbangan Hukum paragraf pertama Putusan Pengadilan Negeri Makale Nomor 56/Pdt.G/2010/PN.Mkl. tanggal 09 Juni 2011 halaman 49, sebagai berikut :

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk



“Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka apabila **debitur cidera janji**, maka **pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual melalui pelelangan umum obyek Hak Tanggungan** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), tanpa memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri setempat.”

I. Bahwa pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut telah diperkuat dengan pendapat ahli, sebagai berikut :

• **Dr. Herawati Poesoko, SH., MH. menyatakan¹ :**

“Pasal 6 UUHT tersebut dipersiapkan oleh Pembentuk Undang-undang sebagai **tiang penyanggah utama bagi kreditor (bank)** dalam rangka memperoleh **percepatan perlunasan piutangnya....**, maka tidak diragukan lagi bahwa Pasal 6 UUHT merupakan **dasar hukum berlakunya parate executie manakala debitur wanprestasi.**”

“Kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, **tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri.**”

• **Prof. Dr. St. Remy Sjahdeni, SH. menyatakan² :**

“Untuk melakukan parate executie, Pemegang Hak Tanggungan **tidak perlu** bukan saja **memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan**, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan setempat.”

m. Bahwa lelang obyek agunan a quo adalah bentuk kesalahan dari Penggugat itu sendiri, karena tidak adanya itikad baik untuk memenuhi kewajibannya yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit.

n. Bahwa Penggugat sebelumnya telah diberi kesempatan dan waktu yang cukup untuk memberikan tanggapan atas penyelesaian kredit, namun Penggugat tetap tidak menanggapi dengan baik. Oleh karenanya berdasarkan Pasal

1

2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6 Undang-Undang Hak Tanggungan, APHT, Perjanjian Kredit serta Syarat dan Ketentuan Kredit Usaha Mikro, maka Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan berhak dan diberi kewenangan untuk menjual obyek agunan, dengan bantuan Tergugat II, yang hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit atas nama Penggugat pada Tergugat I, sehingga Tergugat I layak mendapat perlindungan hukum sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 2935 K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014, sebagai berikut :

"Bahwa doktrin hukum yang diterima dalam praktik hukum adalah Pemegang Hak Tanggungan beritikad baik wajib dilindungi."

o. Bahwa perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hak orang lain atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata. Penggugat tidak dapat menunjukkan ketentuan hukum mana yang dilanggar oleh Tergugat I atas tuduhannya yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.

p. Bahwa dengan adanya tunggakan kewajiban kredit Penggugat, maka **justru mengakibatkan Tergugat I mengalami kerugian** yang disebabkan oleh hilangnya kesempatan bagi Tergugat I untuk mendapatkan pendapatan berupa pembayaran kewajiban kredit yang belum dikembalikan/dibayar oleh Penggugat sehingga tidak dapat disalurkan kembali kepada masyarakat.

q. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita butir 18 gugatan a quo justru telah membuktikan bahwa **Penggugat tidak memahami peraturan perundang-undangan, dimana Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 mengatur tentang Rumah Susun**, dan **bukan** terkait penjualan lelang eksekusi jaminan.

r. Bahwa sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terkait dengan ketentuan penentuan nilai limit lelang diatur :

Pasal 43 ayat (2)

"2. Penetapan Nilai Limit menjadi tanggungjawab Penjual."

Pasal 44 ayat (1) dan (3)

"1. Penjual menetapkan Nilai Limit berdasarkan :

Halaman 20 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk



a. Penilaian oleh Penilai; atau

b. Penilaian oleh Penaksir.”

3. Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.”

Dengan demikian, apabila Tergugat I dalam rangka penetapan harga limit atas Obyek Agunan menggunakan Penaksir adalah merupakan hak dari Tergugat I selaku Penjual dan **telah sesuai dengan peraturan perundang – undangan dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.**

s. Bahwa tuntutan ganti rugi Penggugat tersebut tidak dijelaskan dengan sempurna dan juga tidak disertai dengan dalil atau alasan serta tidak ada pembuktian yang meyakinkan mengenai dasar perhitungan dan jumlah ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat sehingga senyatanya tidak ada kerugian yang dialami Penggugat, selain itu ganti rugi tersebut tidak disertai perincian kerugian (material atau immaterial), sehingga tuntutan ganti rugi dimaksud hanya berdasarkan illusi atau bayang-bayang keuntungan yang ingin dinikmati oleh Penggugat dari Tergugat I, hal tersebut membuktikan bahwa gugatan Penggugat semata-mata dilandasi oleh **itikad tidak baik** dari Penggugat.

t. Berdasarkan hal-hal di atas tuntutan ganti rugi oleh Penggugat harus ditolak dan/atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :

- 1) Putusan Mahkamah Agung Nomor 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, dimana salah satu pertimbangan hukumnya menyatakan :

“Ganti kerugian sejumlah uang tuntutan tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.”

- 2) Putusan Mahkamah Agung Nomor 550K/Sip/1979 tanggal 08 Mei 1980, dimana salah satu pertimbangan hukumnya menyatakan :

Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk



*"Bahwa petitum ke 4 s/d 6 dari Penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh sebab **kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian.**"*

3) Putusan Mahkamah Agung Nomor 19K/Sip/1983 tanggal 03 September 1983, dimana salah satu pertimbangan hukumnya menyatakan :

*"**Karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh judex factie, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.**"*

4) Putusan Mahkamah Agung Nomor 1720K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, dimana salah satu pertimbangan hukumnya menyatakan :

*"**Setiap tuntutan ganti kerugian harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan, Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.**"*

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, terbukti bahwa **perbuatan Tergugat I bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena telah sesuai dengan ketentuan Undang-undang, Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT), Perjanjian Kredit serta Syarat dan Ketentuan Kredit Usaha Mikro.** Dengan demikian, menunjukkan bahwa Penggugat tidak dapat memahami ketentuan perundang-undangan, sehingga dalil Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melaksanakan lelang tanpa ijin Pengadilan Negeri dan tanpa persetujuan Penggugat, harga limit lelang seharusnya ditentukan Penggugat dan telah memasang plakat pada obyek agunan sehingga Tergugat I diwajibkan membayar kerugian pada Penggugat, **hanyalah mencari – cari alasan, memutarbalikkan fakta dan untuk menunda proses pembayaran kewajiban kredit kepada Tergugat I serta tidak berdasarkan hukum.**

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita butir 11 s/d 14, 16, 17 dan 21 serta Petitum butir 3 yang pada intinya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I belum pernah melakukan upaya dalam rangka membantu nasabahnya untuk menyelesaikan kewajibannya



serta penetapan utang Penggugat sebesar sisa pokok pinjaman tanpa disertai bunga dan denda, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa dalam Perjanjian Kredit serta Syarat dan Ketentuan Kredit Usaha Mikro telah diatur mengenai pembayaran angsuran berupa pokok, bunga dan denda, sebagai berikut :

Pasal 1 butir 10 Perjanjian Kredit :

"Pembayaran pokok berikut bunganya dengan cara angsuran tetap yaitu jumlah angsuran pokok berikut bunganya dalam 36 kali angsuran berturut-turut tiap-tiap kali sebesar Rp 4.631.565,00 (empat juta enam ratus tiga puluh satu ribu lima ratus enam puluh lima rupiah) sesuai jadwal angsuran yang ditetapkan dalam lampiran yang merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit ini."

Butir A.3 Syarat dan Ketentuan Kredit Usaha Mikro :

*"Apabila Debitur melalaikan kewajibannya dengan tidak atau terlambat membayar jumlah yang wajib dibayar oleh Debitur berdasarkan Ketentuan/Perjanjian Kredit ini, yang cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu yang ditentukan, maka atas jumlah yang tidak atau terlambat dibayar tersebut **dikenakan denda keterlambatan**"*

- b. Bahwa adanya penurunan penghasilan Penggugat adalah alasan yang tidak dapat digunakan Penggugat untuk menghindari dari kewajibannya kepada Tergugat I, karena hal tersebut adalah akibat *miss management* Penggugat sendiri dalam menjalankan usahanya dan akibatnya tidak dapat dibebankan kepada pihak lain termasuk kepada Tergugat I.

- c. Bahwa sesuai penjelasan butir 3.e dan 3.f tersebut diatas, terbukti **Tergugat I sebagai kreditur yang beritikad baik telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I**, namun Tergugat I tidak pernah mendapatkan tanggapan dan/atau upaya yang positif/bersungguh-sungguh dari Penggugat. Oleh karenanya terbukti bahwa **Penggugat tidak memiliki karakter yang baik untuk memenuhi kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat I**.

- d. Bahwa Penggugat telah keliru menafsirkan ketentuan terkait penyelamatan kredit bermasalah, dimana pada hakekatnya hal tersebut merupakan hak sepenuhnya Tergugat I untuk

Halaman 23 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk



mempertimbangkannya karena berkaitan langsung dengan pengembalian dana milik Tergugat I yang dipinjam, dinikmati, dan telah dimanfaatkan sepenuhnya penggunaannya oleh Penggugat.

e. Bahwa berdasarkan pada ketentuan Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/2/PBI/2005 sebagaimana telah diubah dengan PBI Nomor 11/2/PBI/2009 dan PBI Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, maka tindakan restrukturisasi kredit adalah hak kreditur dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1). Pasal 52

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

- a) Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan / atau bunga kredit; **dan**
- b) Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.

2). Pasal 57 ayat 1

Kredit yang akan direstrukturisasi wajib dianalisis berdasarkan prospek usaha debitur dan kemampuan membayar sesuai proyeksi arus kas.

Namun faktanya, Penggugat selaku Debitur dari Tergugat I sama sekali tidak dapat menunjukkan prospek usaha yang baik dengan tidak menunjukkan proposal yang layak, dimana **terbukti meski telah diberikan surat peringatan berulang kali tidak pernah datang untuk membicarakan solusinya termasuk jika ada usulan restrukturisasi yang layak.**

f. Bahwa tindakan penanganan kredit bermasalah berupa rescheduling, reconditioning dan restructuring dimaksud **tidak dapat diputuskan secara seketika karena memerlukan analisis yang mendalam dan harus berdasarkan pada asas-asas perkreditan** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) dan Penjelasannya dari Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 (UU Perbankan).

Pasal 8 ayat (1)



"Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan."

Penjelasan Pasal 8 ayat (1)

"Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah yang sehat.....dst."

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dana prospek usaha dari nasabah debitur dst."

g. Bahwa dengan adanya tunggakan kewajiban kredit Penggugat, maka justru mengakibatkan Tergugat I mengalami kerugian yang disebabkan oleh hilangnya kesempatan bagi Tergugat I untuk mendapatkan pendapatan berupa pembayaran kewajiban kredit yang belum dikembalikan/dibayar oleh Penggugat sehingga tidak dapat disalurkan kembali kepada masyarakat;

h. Bahwa Perjanjian Kredit serta Syarat dan Ketentuan Kredit Usaha Mikro dimaksud telah ditandatangani oleh Penggugat dan Sdr. Fadholi selaku suami dari Penggugat tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, sehingga dipandang tidak ada lagi hal-hal yang belum dipahami dan dimengerti oleh Penggugat, dimana berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata dinyatakan bahwa perjanjian yang telah dibuat sesuai undang-undang maka berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya;

i. Bahwa justru dalam gugatan a quo telah membuktikan bahwa Penggugat tidak memahami ketentuan perundang-undangan dan konsekuensi hukum dari Perjanjian Kredit serta Syarat dan Ketentuan Kredit Usaha Mikro yang telah ditandatangani dan disetujui oleh Penggugat dan Sdr. Fadholi selaku suami dari Penggugat, dimana Penggugat sesuai

Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk



Perjanjian Kredit serta Syarat dan Ketentuan Kredit Usaha Mikro memiliki kewajiban melakukan pembayaran baik pokok, bunga dan denda secara sekaligus;

Dengan demikian, terbukti bahwa **Penggugat tidak memiliki karakter yang baik untuk memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat I.** Oleh karenanya, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak yang memeriksa perkara *a quo* agar menolak Gugatan dari Penggugat;

6. Bahwa tuntutan sita jaminan Penggugat harus ditolak karena sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 394K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 yang dalam pertimbangannya menyatakan bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang tidak dapat dikenakan *conservatoir beslag*. Oleh karenanya, terhadap tanah dan bangunan yang telah dipasang Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan dan untuk itu, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar Posita butir 24 dan Petitum butir 6 gugatan Penggugat *a quo* haruslah ditolak;

7. Bahwa tuntutan Penggugat sesuai Posita butir 25 dan Petitum butir 7 yaitu agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi sepatutnya ditolak karena bertentangan dengan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 *jo*. SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 *jo* Pasal 54 Rv;

8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita butir 26 dan Petitum butir 8 Penggugat yang menuntut pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat I lalai terhitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, karena bertentangan dengan Pasal 606 a Rv *jo* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 79K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang pada intinya menyatakan bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang sehingga tuntutan Penggugat terhadap uang paksa tersebut harus ditolak.

9. .Bahwa Posita dan Petitum gugatan *a quo* lainnya yang tidak ditanggapi oleh Tergugat I agar dinyatakan ditolak karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat I.

Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk



10. Bahwa Tergugat I menolak Posita maupun Petitum selain dan selebihnya karena dalil-dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, maka Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo* berkenan memutuskan hal – hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat I.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
- Menyatakan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul

Atau,

Dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak mempunyai pendapat lain, Tergugat I mohon putusan yang seadil – adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari pihak Tergugat I, Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 8 November 2021 dan terhadap Replik dari pihak Penggugat, Tergugat I telah mengajukan Duplik tertanggal 15 November 2021 yang untuk selengkapnyanya telah terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga telah mengajukan eksepsi yang diantaranya menyangkut kompetensi relatif yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Demak tidak berwenang memeriksa perkara aquo. Oleh karena itu Majelis Hakim wajib terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi tersebut apakah Pengadilan Negeri Demak berwenang mengadili perkara aquo;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah keliru mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Demak yang dinilai tidak berwenang untuk mengadili gugatan Penggugat, dengan dasar adanya Perjanjian Kredit R07.WLN/0162/KUR/2018.A00 tanggal 30 Mei 2018, yang mana Tergugat I menyatakan bahwa pemeriksaan perkara aquo bukan menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Demak untuk memeriksa dan memutus melainkan kewenangan dari Pengadilan Negeri Kabupaten Jepara (yurisdiksi Pengadilan Negeri Jepara);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan relatif yang dikemukakan oleh Tergugat I, pada pokoknya dibantah oleh Penggugat sebagaimana replik yang telah diajukannya pada 8 November 2021, dimana Penggugat menyatakan bahwa mengenai domisili hukum tetap menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Demak, terkait dengan tempat tinggal Penggugat dan objek tanah dan bangunan yang dijadikan sebagai jaminan kredit di bank;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-5;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa T.I-1 sampai dengan T.II-8

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan mengadili kompetensi relatif maka Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat I mengenai eksepsi kewenangan relatif dengan alasan seharusnya pemeriksaan terhadap perkara a quo bukan menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Demak untuk memeriksa dan memutuskan melainkan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri

Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk



Kabupaten Jepara (yurisdiksi Pengadilan Negeri Jepara), dan terhadap alasan Tergugat I tersebut Penggugat telah membantah bahwa terhadap Perjanjian Kredit Nomor : R07.WLN/0162/KUR/2018.A00 Tertanggal 30 Mei 2018 yang telah ditanda tangani oleh Penggugat mengetahui Suami Penggugat bernama Fadholi dan obyek tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya tersebut terletak di Desa Jleper Kecamatan Mijen Kabupaten Demak Provinsi Jawa Tengah yang dibuat oleh Notaris Siti Nur Azizah, SH, Selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Demak pada tanggal 24 Januari 2019, dalam hal Domisili hukum tersebut apabila terjadi sengketa akibat hukum yang timbul mengenai perjanjian kredit ini, maka Para pihak memilih tempat kediaman hukum yang tetap pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak bukan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara;

Menimbang, bahwa meskipun dalam jawaban Tergugat I termuat adanya eksepsi tentang kewenangan relatif, namun dalam jawaban tersebut Tergugat I tidak serta merta melampirkan Perjanjian Kredit Nomor : R07.WLN/0162/KUR/2018.A00 Tertanggal 30 Mei 2018, untuk mendukung dalil eksepsi berkaitan dengan kewenangan relatif yang dimaksud oleh Tergugat I, sehingga Majelis Hakim merasa perlu untuk melanjutkan persidangan ke tahap pembuktian untuk membuktikan kebenaran dari dalil eksepsi yang berkaitan dengan kewenangan mengadili tersebut;

Menimbang, bahwa setelah masuk dalam pembuktian, yaitu tahap mengajukan bukti surat dari para pihak, dan setelah meneliti dan mempelajari bukti-bukti surat dari kedua belah pihak baik dari Penggugat maupun dari Tergugat I, Majelis Hakim telah mendapat suatu kesimpulan atas eksepsi mengenai Kewenangan relatif dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa berkaitan tentang adanya kompetensi relatif tersebut, Majelis Hakim berpedoman dalam ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 118 ayat (4) HIR, yang pada pokoknya menyatakan : "Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat, jika ia suka dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu";

Menimbang, bahwa oleh karena adanya eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa perkara a quo bukan menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Demak untuk memeriksa dan memutuskan, melainkan kewenangan dari Pengadilan Negeri Kabupaten Jepara (yurisdiksi Pengadilan Negeri Jepara), karena Tergugat I mendalilkan berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : R07.WLN/0162/KUR/2018.A00 (surat bukti T.I-1);

Halaman 29 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah membaca serta mempelajari Perjanjian Kredit Nomor : R07.WLN/0162/KUR/2018.A00 (surat bukti T.I-1), ternyata pada Syarat Dan Ketentuan Kredit Usaha Mikro R07.WLN/0162/KUR/2018.A00 pada huruf G (Aneka Ketentuan dan Kedudukan Hukum) poin 2 pada pokoknya sudah menegaskan bahwa "Mengenai Perjanjian Kredit ini dan segala akibat hukumnya Para Pihak sepakat memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap pada kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri yang wewenangya meliputi wilayah tempat kedudukan kantor Bank yang memberi Kredit;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : R07.WLN/0162/KUR/2018.A00 (surat bukti T.I-1), para pihak telah menyepakati dan memilih tempat kediaman hukum Pengadilan Negeri yang wewenangya meliputi wilayah tempat kedudukan kantor Bank yang memberi kredit, yaitu Pengadilan Negeri yang berada di wilayah Kabupaten Jepara, dalam hal ini Pengadilan Negeri Klas IB Jepara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I tentang kewenangan relatif sangat beralasan sehingga harus dikabulkan, maka dengan demikian Pengadilan Negeri Demak tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR Jo 118 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I tentang kompetensi relatif;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.826.000,00 (delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak, pada hari Kamis, tanggal 2 Desember 2021, oleh kami, Muhammad Deny Firdaus, S.H, sebagai Hakim Ketua , Misna Febriny, S.H., M.H. dan Obaja David J.H Sitorus, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Demak Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk tanggal 9 September 2021, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 6 Desember 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Wa Ode Noor Laela Rahayu,S.E.,S.H., Panitera

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Dmk

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

Pengganti dan Kuasa Penggugat, serta Kuasa Tergugat I akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Misna Febriny, S.H., M.H.

Muhammad Deny Firdaus, S.H.

Obaja David J.H Sitorus, S.H.

Panitera Pengganti,

Wa Ode Noor Laela Rahayu, S.E., S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp.10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp.10.000,00;
3.....P	:	Rp.75.000,00;
roses/ ATK	:	
4.....P	:	Rp.30.000,00;
endaftaran	:	
5.....P	:	Rp.691.000,00;
anggihan	:	
6. Leges	:	Rp.10.000,00;
Jumlah	:	Rp.826.000,00;
(delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah)		