



**PUTUSAN**  
**Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Muhammad Cholid Anief**, bertempat tinggal di Desa Ngelokulon RT.003 RW.11, Kec. Mijen, Kab. Demak. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Timbul Mangaratua Simbolon, SH., MH.,CTA., CPCLE., CCA., CPM, Ignatius Bambang Widjanarko, S.H., seluruhnya advokat dan penasihat hukum paaa Kantor Hukum M & S Mangara yang berkedudukan di Jalan Gudang Sawo No.219, Mulyoharjo, Kec. Jepara, Kab. Jepara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Agustus 2023. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Ayu Lestari Binti Budi Utomo**, bertempat tinggal di Jalan Krapyak Timur RT.01/RW.11 Bintoro, Kec. Demak, Kab. Demak. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **PT Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Demak**, berkedudukan di Jalan Sultan Fatah No. 676 Demak 59515. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Septi Fitria Winarti, Muhammad Nur Huda, Fajar Kurniawan, Ainisiqomah, Nurul Kumaidah, Henry August Haposan Nadeak, Reza Novananda, Andie Yan Setiawan, seluruhnya adalah karyawan pada PT. Bank Rakyat Indoensia Tbk, berdasarkan surat kuasa khusus 27 Oktober 2023. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementrian Keuangan Republik Indonesia Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (PKPNL) Semarang**,

*Halaman 1 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk*



berkedudukan di Jalan Imam Bonjol No.1-D GKN Lt.2 Semarang. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Moh. Arif Rochman, Iwan Kurniawan, Siti Rokhayah, Muh. Charis, Dwito Joko Priyono, Indah Winarni, Budi Kristyanto, dan Kamsidah, seluruhnya adalah Pegawai di KPKNL Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 November 2023. Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

- 4. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jawa Tengah Cq. Kantor Pertanahan ATR/ BPN Kantah Kab. Demak,** berkedudukan di Jalan Bhayangkara Baru No. 1 Kauman Bintoro, Kec. Demak, Kab. Demak. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hery Witjaksono, S.Sos., M.H., dan Agus Purnomo, seluruhnya adalah Pegawai di Kantor Pertanahan Kab. Demak, berdasarkan surat tugas tanggal 8 November 2023. Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

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 5 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 5 September 2023 dalam Register Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah Satu bidang tanah dan bangunan SHM No. 00456 luas tanah 429 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Ngelokulon, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak tercatat atas nama MUHAMMAD CHOLID ANIEF, Surat Ukur No. 00120 tahun 2019, berikut bangunan dan segala apa yang tertanam diatas tanah tersebut, yang batas-batasnya:

Sebelah Utara : Tanah Sumiyati Almarhum/Romdhonah Zahrotul Mawadah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Tanah Mualifi Asyhari

Sebelah Selatan : Jalan kampung

Sebelah Barat : Tanah Abdul Ghofur/Salim

Obyek tersebut diatas, mohon disebut sebagai **Objek Sengketa**.

Adapun alasan dan dasar PENGGUGAT mengajukan gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah yang memberikan Agunan/jaminan pada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 05 April 2022 yang dibuat dihadapan Notaris , sebagai agunan/jaminan yaitu:
  - 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan diatasnya yaitu: Sertifikat Hak Milik (SHM) No.00456, Surat Ukur No.00120 tanggal 21/08/2019, luas 429 m2, tercatat atas nama MUHAMMAD CHOLID ANIEF.
2. Bahwa Tergugat I adalah Pelaku Usaha yang mendapat persetujuan dari Tergugat II dengan Kredit Modal Kerja sebesar Rp 1.750.000.000 (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan Addendum Perjanjian Kredit No.8 tanggal 05 April 2022.
3. Bahwa penandatanganan Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 05 April 2022 menimbulkan hubungan hukum antara Tergugat I (Debitur) dengan Penggugat (penjamin Agunan) dan akibat hukum dengan ditandatanganinya suatu perjanjian adalah mengikatnya substansi perjanjian tersebut bagi para pihak yang menyepakatinya. Hal ini sesuai dengan amanat asas Kebebasan Berkontrak pada Pasal 1338 KUH Perdata dan Asas Konsesualisme pada Pasal 1320 KUH Perdata yang tidak bertentangan dengan Pasal 1337 KUH Perdata.
4. Bahwa Tergugat I (Debitur) telah melakukan Tindak Pidana dengan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 735/Pid.B/2022/PN Ptk tanggal 19 Januari 2023 dan sampai gugatan ini didaftarkan masih sebagai Tahanan.
5. Bahwa Penggugat telah melakukan beberapa kali pembayaran lewat tranfer ke rekening Tergugat I pada saat Tergugat I mendapat masalah pidana dengan total kurang lebih Rp 110.887.500 (seratus sepuluh juta delapan ratus delapan puluh lima ribu lima ratus rupiah)
6. Bahwa Penggugat mendapat Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : B.2095-KC.VIII/ADK/08/2023 tanggal 14 Agustus 2023 yang mengatakan Agunan akan di lelang pada hari selasa, tanggal 12 September 2023 pukul 10:00 WIB yang bertempat di Kantor PT Bank Rakyat Indonesia

Halaman 3 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PERSERO) Tbk Kantor Cabang Cepu, Jalan Britama No.2  
Cepu, Kabupaten Blora.

7. Bahwa jatuh tempo kredit Tergugat I tersebut sudah jatuh tempo, Penggugat berulang kali meminta kepada Tergugat I untuk mengajukan permohonan kepada Tergugat II perihal kebijakan pembayaran/penyelamatan kredit, mengingat usaha Penggugat mengalami penurunan omset dikarenakan adanya pandemi covid-19, namun upaya tersebut tetap diabaikan oleh Tergugat I.

8. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang mencantumkan klausula baku dalam Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 05 April 2022 telah jelas-jelas melanggar ketentuan UU RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) huruf (g) yang berbunyi "Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila: huruf (g) "menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya"; dengan ancaman batal demi hukum terhadap hal-hal yang diatur dalam Pasal 18 ayat (3) yang menyatakan "Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum".

9. Bahwa Bank sebagaimana Peraturan BI No. PBI No. 2/15/PBI/2000 tanggal 12 Juni 2000 tentang Perubahan Surat Keputusan Direksi BI No. 31/150/Kep/Dir tanggal 12 Nopember 1998 tentang Restrukturisasi Kredit sebagaimana diatur SE BI No. 7/190/DPNP/IDPnP tanggal 26 April 2005 dan SE BI no. 7/319/DPNP/IDPnP tanggal 27 Juni 2005 tentang Kebijakan Restrukturisasi Kredit disebutkan bahwa Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya yang dilakukan antara lain melalui:

1. Penurunan suku bunga kredit
2. Perpanjangan jangka waktu kredit
3. Pengurangan tunggakan bunga kredit
4. Pengurangan pokok kredit
5. Penambahan fasilitas kredit dan atau

Halaman 4 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk



6. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara

Bahwa hal ini juga dipertegas oleh POJK No. 11/POJK.03/2020, dimana jenis usaha Penggugat masuk dalam kriteria terdampak pelemahan ekonomi akibat Covid-19, sehingga Restrukturisasi kredit atau keringanan kredit sendiri adalah perintah langsung dari Presiden RI, yang mengamanatkan pemberian keringanan kredit pada usaha kecil yang terdampak virus corona atau Covid-19.

10. Bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No. 852/K/SIP/1972 yang amar putusan adalah "Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh juru sita sehingga sesuai hukum" Bahwa tindakan Tergugat II yang membuat keputusan menyatakan status kredit Tergugat I sebagai nasabah Debitur kredit macet tanpa melakukan tindakan penyelamatan-penyelamatan kredit sesuai dengan poin 5 (lima) tersebut diatas, tetapi faktanya justru Tergugat II melakukan tindakan-tindakan permohonan penjualan agunan/jaminan Penggugat dapat dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad).

11. Bahwa Penggugat tidak pernah menyetujui adanya proses lelang yang diajukan Tergugat II kepada Turut Tergugat I, namun kenapa lelang tersebut tetap berlangsung sementara Penggugat tetap merasa keberatan karena yang melakukan akad kredit adalah Tergugat I kepada Tergugat II sebagaimana ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata menyatakan bahwa "Si berutang/Debitur adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan" Sedangkan faktanya jangka waktu kredit yang diberikan Tergugat I sudah jatuh tempo/belum lewatnya waktu tetapi Tergugat I sedang menjalani kasus pidana dan hingga saat ini masih ada dalam masa tahanan.

12. Bahwa atas lelang tersebut seharusnya Tergugat II mengecek dan memeriksa Perjanjian Kredit yang dibuat apakah jangka waktu kredit masih ada/belum lewat waktu, jika jangka waktu kredit masih ada sudah sepatutnya lelang tersebut yang dilakukan Tergugat II melanggar Pasal 1238 KUH Perdata, atas perbuatan Tergugat II sudah jelas melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad).

13. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat sebagaimana dimaksud dalil posita diatas dapat dikategorikan sebagai Perbuatan

*Halaman 5 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad) maka segala surat-surat/akta yang terbit untuk dan atas nama Para Tergugat sejauh menyangkut agunan/jaminan Penggugat yaitu:

- 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya yaitu: Sertipikat Hak Milik (SHM) No.00456, Surat Ukur No.00120 tanggal 21/08/2019, luas 429 M2, tercatat atas nama MUHAMMAD CHOLID ANIEF.
- serta surat-surat lain yang terbit dari hubungan hukum apapun antara Para Tergugat dengan pihak Ketiga patut dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat.

14. Bahwa Pasal 1320 KUH Perdata mengatur bahwa suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi 4 (empat) syarat kumulatif yang terdapat dalam Pasal tersebut yaitu:

1. Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri
2. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian
3. Ada satu hal tertentu
4. Adanya suatu sebab yang halal

Sementara itu dikatakan Halal apabila sesuai dengan ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata yaitu:

5. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum
6. Tidak bertentangan dengan kesusilaan
7. Tidak bertentangan dengan Undang-undang (dalam hal ini UU RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen)

15. Bahwa jika Pasal 1320 jo. 1337 KUH Perdata dikaitkan dengan ketentuan UU RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) yang menekankan adanya larangan pencantuman klausula baku yaitu sebagaimana terdapat dalam Perjanjian Kredit Nomor 0319/UBD/KI/2015 tertanggal 13 Juli 2015, yang akibatnya perjanjian kredit tersebut batal demi hukum.

16. Bahwa berdasarkan ketentuan UU RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 19 Bab VI tentang TANGGUNG JAWAB PELAKU USAHA menyatakan bahwa: ayat (1) "Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan". ayat (2) "Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan

Halaman 6 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





peraturan perundang-undangan yang berlaku". ayat (4) "Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan".

17. Bahwa segala tindakan Para Tergugat sebagaimana uraian diatas baik perbuatan penjualan (lelang) maupun tindakan administrasi telah menimbulkan kerugian secara materiil berupa biaya pengurusan, transportasi sampai dengan biaya gugatan pada Pengadilan Negeri Demak diperkirakan menghabiskan biaya sebesar Rp. 110.000.000,- (serratus sepuluh juta rupiah) dan kerugian agunan/jaminan yang telah masuk proses lelang sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

18. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka Para Tergugat harus dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan.

19. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Demak untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoerbaarvoorad).

20. Dasar hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1400 K/Pdt/2001:

**(1) BARANG JAMINAN HANYA DAPAT DIJUAL MELALUI LELANG, BANK TIDAK BERHAK MENJUAL SENDIRI TANAH YANG DI JAMINKAN PADA BANK TANPA SEIJIN PEMILIK.**

**(2) PENGALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN SURAT KUASA MUTLAK ADALAH BATAL DEMI HUKUM.**

**(3) BANTAHAN TERHADAP PELAKSANAAN PUTUSAN, MAKA YANG BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MEMUTUS BANTAHAN ADALAH PENGADILAN NEGERI DALAM WILAYAH HUKUMNYA YANG MENJALANKAN PUTUSAN.**

21. INSTRUKSI MENTERI DALAM NEGERI NOMOR: 14 TAHUN 1982 TENTANG LARANGAN PENGGUNAAN KUASA MUTLAK SEBAGAI PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti tersebut diatas, kami memohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Demak yang terhormat untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat (Penjamin) adalah Penjamin yang baik dan harus dilindungi;
3. Menyatakan keputusan Tergugat I yang menyatakan Penggugat adalah Penjamin Agunan merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);
4. Menyatakan keputusan Tergugat II yang menyetujui permohonan penjualan/lelang agunan/jaminan dari Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);
5. Menyatakan Keputusan Tergugat II dengan Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : B.2095-KC.VIII/ADK/08/2023 tanggal 14 Agustus 2023 yang mengatakan Agunan akan di lelang pada hari selasa, tanggal 12 September 2023 pukul 10:00 WIB yang bertempat di Kantor PT Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Cepu, Jalan Britama No.2 Cepu, Kabupaten Blora I merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad); dan Lelang tersebut cacat hukum dan batal demi hukum.
6. Menyatakan bahwa atas perbuatan Para Tergugat melawan hukum sebagaimana dikemukakan diatas, maka selayaknya Para Tergugat dinyatakan oleh Pengadilan Negeri Demak telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);
7. Menyatakan surat-surat/akta yang terbit untuk dan atasnama Para Tergugat sejauh menyangkut agunan/jaminan Penggugat yaitu:
  - Satu bidang tanah dan bangunan SHM No. 00456 luas tanah 429 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Ngelokulon, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak tercatat atas nama MUHAMMAD CHOLID ANIEF, Surat Ukur No.00120 tahun 2019, berikut bangunan dan segala apa yang tertanam diatas tanah tersebut, yang batas-batasnya:  
Sebelah Utara : Tanah Sumiyati Almarhum/Romdhonah Zahrotul Mawadah  
Sebelah Timur : Tanah Alifi  
Sebelah Selatan : Jalan kampung  
Sebelah Barat : Tanah Abdul Ghofur/Salim

Halaman 8 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk





- serta surat-surat lain yang terbit dari hubungan hukum apapun antara Para Tergugat dengan pihak Ketiga adalah dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat.

8. Menghukum Para Tergugat mengganti kerugian materiil sebesar Rp 110.887.500 (seratus sepuluh juta delapan ratus delapan puluh lima ribu lima ratus rupiah) dan ditambah kerugian agunan/jaminan yang telah masuk proses lelang sebesar Rp. . 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) secara tanggung renteng.

9. Menghukum Para Tergugat mengganti kerugian materiil sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan ditambah kerugian agunan/jaminan yang telah masuk proses lelang sebesar Rp. . 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah ) secara tanggung renteng.

10. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan.

11. Menghukum selain itu, sudah sepatutnya pula menurut hukum bila Para Tergugat berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus menanggung beban secara bersama-sama atas seluruh kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya.

12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang berkaitan dengan penyelesaian perkara ini.

**SUBSIDIAIR:**

Apabila Pengadilan Negeri Demak berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, baik Penggugat, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II hadir didampingi oleh kuasanya masing-masing. Sedangkan untuk Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, akan tetapi tidak pernah hadir ataupun mengirimkan perwakilannya 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 Dr. Dwi Florence, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Demak, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Desember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

*Halaman 9 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk*



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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II dan Turut Tergugat I memberikan jawabannya masing-masing yang pada pokoknya sebagai berikut:

**Jawaban Tergugat II**

**I. DALAM EKSEPSI :**

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

1. Bahwa mencermati dalil-dalil posita serta petitum pada gugatan Penggugat, yakni pada salah satu dalil posita gugatan Penggugat di halaman 5 angka 11, yang pada pokoknya Penggugat merasa berkeberatan atas dilakukan lelang terhadap obyek SHM No 456 yang terletak di Desa Ngelokulon, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak, dengan luas tanah 429 m2, yang tertulis atas nama Muhammad Cholid Anief (selanjutnya mohon disebut sebagai "**OBJEK SENGKETA**") ;

2. Bahwa selanjutnya dalam dalil posita lainnya pada gugatan Penggugat di halaman 2 angka 1, pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat II untuk dijadikan jaminan hutang Tergugat I sebagaimana perjanjian kredit yang dibuat antara Tergugat II (dalam kedudukannya sebagai Kreditur) dengan Tergugat I (dalam kedudukannya sebagai Debitur).

3. Bahwa Penggugat dalam kedudukannya sebagai Penjamin telah menyerahkan obyek sengketa untuk diikat sebagai jaminan / agunan hutang guna menjamin hutang Debitur yang dalam hal ini bukan hanya Tergugat I saja melainkan juga untuk menjamin hutang Debitur atas nama Sdr. Andy Pratiknyo mengingat sesuai Perjanjian Kredit Nomor 93 tanggal 31 Januari 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Zaky Tuanaya, SH, yang berkedudukan sebagai Debitur dalam Perjanjian Kredit yang dijamin oleh obyek sengketa sebagai agunan hutang adalah Debitur atas nama Ayu Lestari (*in casu* Tergugat I) dan Andy Pratiknyo. Sehingga sejauh menyangkut obyek sengketa yang diserahkan oleh Penggugat untuk menjadi agunan hutang Debitur pada Tergugat II maka Sdr. Andy Pratiknyo dalam kedudukannya sebagai Debitur yang

*Halaman 10 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk*



hutangnya dijamin oleh obyek sengketa tentunya juga memiliki kepentingan hukum dalam perkara a quo.

Dengan demikian guna memperjelas suatu fakta dan membuat suatu peristiwa menjadi utuh dan terang benderang, sudah seharusnya Penggugat dalam membuat dan menyusun gugatan juga ikut menarik Sdr. Andy Pratiknyo untuk ikut masuk sebagai pihak dalam gugatan a quo;

4. Pada prinsipnya memang hak Penggugat untuk menggugat siapapun yang menurut Penggugat patut untuk digugat, akan tetapi berpedoman kepada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor 621 K/Sip/1975 tanggal 25-5-1977 yang kaedah hukumnya dapat diartikan :

**PENGGUGAT MEMILIKI HAK UNTUK MENGGUGAT SIAPA SAJA YANG PATUT UNTUK DIGUGATNYA NAMUN APABILA ADA PIHAK YANG JELAS MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM TERHADAP APA YANG DIGUGAT OLEH PENGGUGAT KEMUDIAN PIHAK TERSEBUT TIDAK IKUT DIGUGAT MAKA HAL TERSEBUT SANGAT JELAS MEMBUAT GUGATAN PENGGUGAT MENJADI KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) DAN GUGATAN PENGGUGAT MENJADI TIDAK LENGKAP.**

5. **Bahwa DENGAN TIDAK DIKUT SERTAKANNYA SDR ANDY PRATIKNYO SELAKU DEBITUR YANG HUTANGNYA JUGA IKUT DIJAMIN OLEH PENGGUGAT DALAM PERKARA A QUO UNTUK IKUT MASUK SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO, MAKA GUGATAN PENGGUGAT TELAH KEKURANGAN PIHAK KARENA PIHAKNYA MENJADI TIDAK LENGKAP.**

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

Vide :

- ✓ Putusan MARI Nomor 45 K/SIP/1954, tanggal 9 Mei 1956.
- ✓ Putusan MARI Nomor 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Okt 1972.
- ✓ Putusan MARI Nomor 216 K/SIP/1974, tanggal 27 Maret 1975.
- ✓ Putusan MARI Nomor 151 K/SIP/1975, tanggal 13 Mei 1975.
- ✓ Putusan MARI Nomor 878 K/SIP/1977, tanggal 19 Juni 1979.

**MAKA DENGAN DEMIKIAN GUGATAN PENGGUGAT YANG KEKURANGAN PIHAK DALAM PERKARA A QUO MENAKIBATKAN**

*Halaman 11 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk*



**GUGATAN A QUO MENJADI CACAT SECARA FORMIL SEHINGGA SUDAH SEPATUTNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.**

**B. GUGATAN DARI PENGUGAT KABUR / TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)**

1. Bahwa dalam gugatan a quo, keberatan Penggugat sehingga pada akhirnya mengajukan gugatan adalah karena perbuatan Tergugat II yang melakukan eksekusi lelang terhadap obyek agunan berupa SHM No 456 yang terletak di Desa Ngelokulon, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak, dengan luas tanah 429 m2, yang tertulis atas nama Muhammad Cholid Anief.

Dapat kami jelaskan bahwa Penggugat dalam perjanjian kredit memiliki kedudukan sebagai penjamin yang secara sadar dan sukarela telah menyerahkan obyek sengketa miliknya kepada Tergugat II untuk dijadikan agunan hutang Debitur (*in casu* Tergugat I) pada Tergugat II.

2. Bahwa dalam mengajukan gugatan, sudah sepatutnya Penggugat menyusun gugatan secara terperinci dengan menyertakan dasar – dasar fakta (*feitelijke grond*) dan dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang jelas agar surat gugatan dari Penggugat menjadi komprehensif.

Namun pada kenyataannya, dalam penyusunan gugatannya Penggugat sama sekali tidak menyebutkan dasar hukum – dasar hukum yang relevan dan hanya berpatokan pada opini pribadi Penggugat dimana menurut Penggugat, Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena melelang obyek sengketa milik Penggugat. Pengajuan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat pun tanpa menyertakan dasar hukum yang jelas. Dalam mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, Penggugat pada faktanya tidak menguraikan satu per satu perbuatan yang didalilkan dengan unsur – unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPdata dan doktrin ilmu hukum yang ada.

Dengan tidak diuraikannya secara rinci dan jelas perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat serta dengan tidak dikaitkannya perbuatan – perbuatan tersebut dengan ketentuan hukum yang relevan, mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur/ tidak jelas (*obscuur libel*).

3. Bahwa tentunya hal ini sangatlah berbahaya bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo maupun pihak berperkara lain dalam perkara a quo dikarenakan kondisi yang demikian dapat menyebabkan

*Halaman 12 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk*



pemeriksaan terhadap perkara menjadi tidak komprehensif dan berpotensi untuk membawa ketidakadilan bagi Para Pihak yang berperkara.

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

**MAKA BERDASARKAN EKSEPSI TERSEBUT DI ATAS, SANGAT LAYAK BAGI MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO UNTUK MENYATAKAN PERKARA A QUO DITOLAK ATAU SETIDAK – TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.**

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, Tergugat II dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :
  2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara.
  3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II.
  4. Bahwa dalil – dalil yang disampaikan oleh Penggugat dari awal hingga akhir gugatan sangat tidak berdasar dan tanpa didukung bukti – bukti dan fakta yang relevan, sehingga tidak patut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.
  5. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat II terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:
  6. Bahwa **Sdri. AYU LESTARI (in casu Tergugat I) dan Sdr. ANDY PRATIKNYO** keduanya merupakan **Debitur (selanjutnya mohon disebut DEBITUR)** dari **Tergugat II** (selaku Kreditur) yang telah mendapatkan fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit No 93 tanggal 31 Januari 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris ZAKY TUANAYA, SH.
- Terhadap Perjanjian Kredit tersebut di atas telah dilakukan perubahan atau addendum yang terakhir sebagaimana Addendum Perjanjian Kredit No 8 tgl 5 April 2022

Halaman 13 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk





7. Bahwa Untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit tersebut di atas, Debitur telah menyerahkan kepada Tergugat II obyek agunan **salah satunya** berupa :

Sertifikat Hak Milik No 456 yang terletak di Desa Ngelokulon, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak dengan luas tanah 429 m2 tertulis atas nama Muhammad Cholid Anief yang telah diikat Hak Tanggungan Peringkat I sesuai Sertipikat Hak Tanggungan No 02099/2020.

Bahwa dengan diikatnya obyek agunan tersebut di atas dengan Hak Tanggungan maka membawa preferensi bagi Tergugat II untuk melakukan penjualan melalui lelang apabila Debitur (*in casu* Tergugat I) melakukan cidera janji (*wanprestasi*). Hal ini sejalan 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 II 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 sertipikat HakTanggungan 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 sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti Hak Tanggungan telah dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**, yang mana hal tersebut memiliki **konsekuensi hukum yaitu :**





**memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.**

8. Bahwa Hak Tergugat II tersebut juga tercermin dalam Pasal 2 yang ada dalam dokumen Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 40/2020 yang dimana dokumen APHT berfungsi sebagai perjanjian pengikatan Hak Tanggungan dan menjadi dasar bagi terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa:

*"Jika debitor tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini **diberi** dan menyatakan **menerima kewenangan**, dan untuk **itu kuasa**, untuk **tanpa persetujuan terlebih dahulu** dari Pihak Pertamabersangkutan:*

**a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun 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;**

**e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan**

**f. Hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak Kedua diperlukan dalam rangka melaksanakan haknya tersebut.**

9. Bahwa dalam perjalanan kreditnya, Debitur tidak dapat memenuhi kewajiban untuk membayar angsuran pinjaman/kredit dengan sebagaimana mestinya sesuai dengan yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit.

Atas hal tersebut dengan penuh itikad baik, Tergugat II mengirimkan Surat Peringatan kepada Debitur dengan rincian sebagai berikut :

**a. Surat Peringatan I Nomor B.3403.KC-VIII/ADK/06/2022 tertanggal 08 Juni 2022 (oleh Tergugat II, Debitur masih diberikan kesempatan untuk menyelesaikan kewajibannya yang menunggak selambat-lambatnya pada tanggal 17 Juni 2022;**

**b. Surat Peringatan II Nomor B.4291.KC-VIII/ADK/07/2022**

*Halaman 15 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk*



tertanggal 19 Juli 2022 (oleh Tergugat II, Debitur masih diberikan kesempatan untuk menyelesaikan kewajibannya yang menunggak selambat-lambatnya pada tanggal 19 Juli 2022);

c. Surat Peringatan III Nomor B.4521/KC-VIII/ADK/08/2022 tertanggal 08 Agustus 2022 (oleh Tergugat II, Debitur masih diberikan kesempatan untuk menyelesaikan kewajibannya yang menunggak selambat-lambatnya pada tanggal 08 Agustus 2022);

10. Bahwa namun demikian, meskipun telah diperingatkan secara patut dan diberikan kesempatan yang cukup untuk menanggapi / melakukan pembayaran hutang, ternyata Debitur (*in casu* Tergugat I) SAMA SEKALI tidak memiliki itikad baik dan mengabaikan seluruh Surat Peringatan tersebut di atas. Oleh karena tidak terdapat itikad baik dari Debitur untuk menyelesaikan hutangnya maka Tergugat II 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 HakTanggungan 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 bahan pertimbangan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, akibat cidera janjinya Debitur (*in casu* Tergugat I) kepada Tergugat II, Debitur telah menunggak membayar kewajiban hutang dengan rincian tunggakan sebagai berikut :

a) Sisa Pokok sebesar	Rp.
1.189.462.750	
b) Bunga Berjalan	Rp.
270.974.063	
c) Denda	Rp.
117.836.627	
d) Biaya Lain-Lain	Rp.
50.000	

Total Kewajiban Rp. 1.578.323.440

Sehingga total kewajiban Debitur atas nama Ayu Lestari dan Andy Pratiknyo posisi pada tanggal 09/01/2024 adalah sebesar Rp. 1.578.323.440.

Halaman 16 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk



**12.** Bahwa sebagai tindak lanjut atas pelaksanaan hak Tergugat II sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan, Tergugat II mengajukan permohonan pelaksanaan Lelang salah satunya terhadap obyek agunan berupa Sertifikat Hak Milik No 456 yang terletak di Desa Ngelokulon, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak dengan luas tanah 429 m2 tertulis atas nama Muhammad Cholid Anief kepada Turut Tergugat I sesuai Surat Permohonan Lelang dari Tergugat II No. B.1235/KCVIII/ADK/05/2023 tanggal 25 Mei 2023. Atas pengajuan permohonan lelang dari Tergugat II tersebut selanjutnya Turut Tergugat I mengeluarkan surat penetapan jadwal lelang sebagaimana Surat dari Turut Tergugat I No. S-5219/KNL.0901/2023 tanggal 08 Agustus 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang dengan memberikan penetapan Hari dan Tanggal Lelang yaitu :

Hari	: Selasa
Tanggal	: 12 September 2023
Tempat	: Kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Cepu, Jalan Britama No 2 Cepu, Kabupaten Blora.

Selanjutnya setelah mendapatkan hari dan tanggal pelaksanaan Lelang yang ditentukan oleh Turut Tergugat I maka Tergugat II menyampaikan pemberitahuan kepada Debitur (*in casu* Tergugat I) tentang pemberitahuan pelaksanaan eksekusi lelang, sesuai Surat Pemberitahuan Lelang dari Tergugat II No. B.2096/KC-VIII/ADK/08/2023 tanggal 14 Agustus 2023.

Kemudian, sebagai bentuk pelaksanaan terhadap Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka Tergugat II juga telah melakukan pengumuman lelang di Surat Kabar Jateng Pos tanggal 29 Agustus 2023.

**13.** Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil dalam Posita Gugatan Penggugat pada halaman 3 angka 8, yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang mencantumkan klausula baku dalam Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 05 April 2022 telah jelas-jelas melanggar ketentuan UU RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) huruf g dan Pasal 18 ayat (3)*".

Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam positanya tersebut di atas merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan sangat tidak

*Halaman 17 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk*



berdasar. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan : Menurut Sutan Remy Sjahdeni dalam bukunya yang berjudul “Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia”, pada halaman 66 – 68 menerangkan pada pokoknya telah mendefinisikan Perjanjian Baku sebagai perjanjian yang telah disiapkan dengan syarat-syarat baku yang telah ditentukan sebelumnya oleh salah satu pihak untuk kemudian diberikan kepada pihak lainj tanpa memberikan pihak lain tersebut waktu untuk melakukan negosiasi terhadap syarat-syarat yang telah ditentukan sebelumnya tersebut. Selanjutnya klausula baku menjadi tidak patut ketika kedudukan para pihak menjadi tidak seimbang karena pada dasarnya, suatu perjanjian adalah sah apabila menganut asas konsensualisme atau disepakati oleh kedua belah pihak dan mengikat kedua belah pihak yang mebuat perjanjian tersebut sebagai undang-undang. Dalam Pasal 1 UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dirumuskan bahwa yang dimaksud dengan klausula baku adalah:

*“Setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.”*

Dengan demikian dari uraian penjelasan di atas maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian baku adalah perjanjian yang memuat didalamnya klausula-klausula yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu oleh pelaku usaha secara sepihak, dicetak dalam jumlah banyak dan dipergunakan untuk perjanjian yang sama jenisnya serta pihak lawan dalam kedudukannya di perjanjian tidak mempunyai posisi tawar atau tidak mempunyai kesempatan untuk bernegosiasi dan mereka dihadapkan pada opsi *take it or just leave it*.

Sedangkan perlu Tergugat II tegaskan kembali bahwa berdasarkan fakta hukum yang ada, pembuatan Surat Perjanjian Kredit diawali oleh Tergugat II dengan memberikan Surat Penawaran Putusan Kredit (selanjutnya disebut sebagai SPPK) kepada Tergugat I. Tergugat I selama jangka waktu 14 hari sejak menerima SPPK **diberikan hak untuk menolak atau mengajukan keberatan dan/atau melakukan negosiasi untuk dilakukan perubahan/penyesuaian mengenai syarat-syarat kredit yang ditawarkan oleh Tergugat II dalam SPPK tersebut**. Tergugat II tidak pernah memaksakan kehendak, menekan

*Halaman 18 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk*



atau menyalahgunakan keadaan agar Tergugat I menyetujui isi dari SPPK tersebut. Tergugat I selaku Debitur diberikan hak dan kebebasan untuk menolak atau meminta untuk dilakukan negosiasi guna perubahan/penyesuaian syarat-syarat kredit yang akan diberlakukan atau diperjanjikan dalam akta Perjanjian Kredit.

Selanjutnya kesepakatan awal (atau SPPK) tersebut diteruskan kepada Notaris untuk dibuatkan draft Akta Perjanjian Kreditnya. Pada saat akad kredit dilakukan, Tergugat I beserta Tergugat II hadir di hadapan Notaris, dan Notaris selalu membacakan isi dari Akta Perjanjian Kredit tersebut dan kemudian Notaris selalu menanyakan kepada Tergugat I serta Tergugat II, apakah para pihak sudah mengetahui dan memahami isi dalam perjanjian tersebut. Apabila para pihak sudah paham dan menyetujui isi dalam perjanjian kredit tersebut barulah Notaris mempersilahkan para pihak (Tergugat I dan Tergugat II) untuk membubuhkan paraf pada setiap lembar halaman minuta dan selanjutnya tanda tangan pada minuta akta yang dibuat oleh Notaris. Dan faktanya pada saat itu Tergugat I selaku Debitur menyatakan telah memahami dan mengerti seluruh isi dari perjanjian kredit tersebut beserta telah mengetahui dan memahami segala konsekuensi maupun akibat hukumnya. Untuk itulah sebagai wujud telah memahami dan mengerti isi dari perjanjian kredit tersebut, Tergugat I memberikan paraf setiap lembar halaman minuta akta dan menandatangani Perjanjian Kredit tersebut.

Dengan demikian melihat fakta peristiwa yang telah dijabarkan secara detail di atas, maka Tergugat II sampaikan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak mengandung unsur klausula baku dan berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menyatakan : *"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*.

**14.** Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil dalam Posita Gugatan Penggugat pada halaman 4 angka 9, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak melakukan restrukturisasi kredit terhadap hutang Tergugat I.

Menanggapi dalil Penggugat tersebut, dapat Tergugat II jelaskan sesuai ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dinyatakan bahwa keputusan untuk

*Halaman 19 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk*





melakukan restrukturisasi kredit merupakan kewenangan sepenuhnya dari Pihak Bank (Tergugat II) untuk menilai layak atau tidaknya fasilitas kredit Tergugat I untuk dilakukan restrukturisasi dengan mempertimbangkan penilaian terhadap prospek usaha Debitur (Tergugat I) meliputi penilaian terhadap komponen-komponen antara lain potensi pertumbuhan usaha, kondisi pasar, dan posisi Debitur dalam persaingan, serta kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja. Restrukturisasi Kredit tidak mungkin untuk dilaksanakan karena prospek dan *cashflow* usaha Tergugat I tidak memadai dan Tergugat I selaku Debitur sudah tidak kooperatif dan tetap wanprestasi.

Selanjutnya dapat Tergugat II jelaskan bahwa terkait restrukturisasi kredit dalam masa Pandemi, Tergugat II telah berpedoman pada Peraturan OJK No.11/POJK.03/2020, khususnya Pasal 2 ayat (4) dan ayat (5) yang berbunyi sebagai berikut :

4. *Dalam hal Bank menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Bank harus memiliki pedoman untuk menetapkan debitur yang terkena dampak penyebaran corona virus disease 2019 (COVID-19) termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah.*

5. *Pedoman penetapan debitur yang terkena dampak penyebaran corona virus disease 2019 (COVID-19) termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling sedikit memuat :*

- a) *Kriteria debitur yang ditetapkan terkena dampak corona virus disease 2019 (COVID-19), dan*
- b) *Sektor yang terkena dampak corona virus disease 2019 (COVID-19).*

Untuk memenuhi amanat dari Peraturan OJK tersebut, Tergugat I telah memiliki kebijakan yang tersusun dalam Surat Edaran BRI No. SE.28-DIR/KRD/06/2020 tentang Perlakuan Khusus terhadap Kredit Debitur Terdampak Covid-19.

Dalam Surat Edaran tersebut telah diatur tentang relaksasi dan restrukturisasi kredit kepada Debitur terdampak COVID-19 dengan kriteria sebagai berikut :

- a. Kategori Performing Loan (Kolektibilitas Lancar dan DPK) posisi tanggal 29 Februari 2020.





- b. Debitur mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban kepada BRI karena debitur atau usaha debitur terdampak dari penyebaran COVID-19 baik secara langsung atau tidak langsung sehingga mengalami penurunan penghasilan /omset, dan
- c. Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik, dan
- d. Debitur menunjukkan itikad yang positif untuk bekerja sama (kooperatif) terhadap upaya restrukturisasi yang akan dijalankan.
- e. Berlaku untuk seluruh \_riter ekonomi dan wilayah.

Bahwa Restrukturisasi Kredit sudah tidak mungkin untuk dilaksanakan karena mengingat prospek usaha dan *cashflow* usaha Tergugat I tidak memadai dan Tergugat I selaku Debitur sudah tidak kooperatif lagi.

15. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat pada halaman 5 angka 11 dan 12 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan pinjaman Debitur (*in casu* Tergugat I belum jatuh tempo namun Tergugat II telah mengambil langkah penyelesaian dengan melelang obyek sengketa.

Bahwa dalil Penggugat yang demikian tentu memperlihatkan bahwa Penggugat sangat tidak memahami ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Menanggapi dalil posita Penggugat yang demikian dapat Tergugat II jelaskan bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan bahwa

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

Oleh karena tidak terdapat itikad baik dari Debitur untuk menyelesaikan hutangnya, maka Tergugat II sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan melaksanakan haknya untuk melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan hal tersebut dapat dilakukan tanpa harus menunggu pinjaman Debitur (*in casu* Tergugat I) jatuh tempo terlebih dahulu mengingat sebelum pinjaman berakhir / jatuh tempo Debitur telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran kewajiban angsuran kredit dengan sebagaimana mestinya.



16. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita gugatannya halaman 6 angka 16 dan angka 17 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II dengan secara sewenang-wenang telah melaksanakan Lelang terhadap obyek sengketa secara melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian baik secara materiil maupun imateriil dan oleh karenanya Penggugat memintakan ganti kerugian atas perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat II kepada Penggugat.

Bahwa permohonan ganti kerugian materiil/imateriil yang diajukan oleh Penggugat sangat tidak relevan dengan fakta hukum yang ada dan menciderai kepentingan hukum Tergugat II sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik. Dalam perkara a quo, pihak yang berhutang dan belum

melakukan pembayaran hutang adalah Tergugat I sehingga oleh karenanya Tergugat II menderita kerugian karena tidak terbayarnya kewajiban pokok, bunga, dan denda pinjaman. **TERLEBIH LAGI GANTI KERUGIAN YANG DIMINTAKAN OLEH PENGGUGAT ADALAH GANTI KERUGIAN ATAS BIAYA YANG TIMBUL DIKARENAKAN ADANYA PEMBERIAN JASA BANTUAN HUKUM DARI KUASA HUKUM PENGGUGAT KEPADA PENGGUGAT.** Semakin memperlihatkan sebuah hal yang sangat tidak masuk akal ketika Penggugat selaku Pemilik Jaminan yang telah secara sadar dan sukarela menyerahkan asetnya untuk dijadikan jaminan hutang Tergugat I kepada Tergugat II dan kemudian untuk itu Penggugat selaku Pemilik Jaminan membuat suatu perjanjian pengikatan agunan (yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan) dengan Tergugat II sehingga atas hal tersebut Penggugat selaku Pemberi Hak Tanggungan sudah sepatutnya mengetahui konsekuensi yuridis dari dibuat dan ditandatanganinya perjanjian APHT tersebut manakala Debitur (*in casu* Tergugat I) selaku pihak yang dijamin menunggak dan melakukan wanprestasi terhadap kewajiban hutangnya.

Penggantian kerugian seharusnya berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 1371 ayat (2) KUHPerdara yang menyatakan bahwa "***Juga penggantian kerugian ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan menurut keadaan.***" Pedoman selanjutnya mengenai ganti kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum bisa kita lihat dalam **Pasal 1372 ayat (2) KUHPerdara** yang isinya menyatakan:

*Halaman 22 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk*



*“Dalam menilai suatu dan lain, Hakim harus memperhatikan berat ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan pada keadaan.*

Lebih lanjut, telah terdapat Yurisprudensi berkaitan dengan tuntutan imateriil dalam pemenuhan gugatan Imateriil dalam Putusan Mahkamah Agung No. 650/PK/Pdt/1994 yang menyatakan bahwa “Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPdata ganti kerugian imateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara *Kematian, luka berat dan penghinaan*”.

Lagipula, ganti rugi materiil/ imateriil tersebut haruslah jelas tolak ukurnya dan perincian kemanfaatannya agar tidak menciderai keadilan bagi pihak-pihak berperkara lainnya. Oleh karena itu, mengingat tuntutan – tuntutan Penggugat sangat tidak berdasar maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menolak tuntutan materiil dan imateriil dimaksud.

**17.** Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita gugatannya halaman 6 angka 18 yang pada pokoknya Penggugat memintakan pembayara uang paksa / *dwangsom* setiap harinya sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah). Permohonan Penggugat demikian sangat tidak berdasar dan tidak patut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

Bahwa sangat tidak tepat apabila Penggugat meminta pembayaran *dwangsom* kepada Tergugat II. Dalam perkara a quo, jelas pihak yang dirugikan adalah Tergugat II akibat Tergugat I yang telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat II sehingga sangat tidak layak apabila Penggugat meminta uang paksa kepada Tergugat II.

**18.** Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 6 angka 19 yang pada intinya Penggugat menyatakan bahwa agar putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*).

Sesuai Pasal 180 ayat (1) HIR diatur bahwa *“biarpun orang membantah putusan hakim pengadilan negeri atau meminta banding, maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan hakim yang*



*sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula di dalam perselisihan itu tentang hak milik”.*

Lebih lanjut, dalam SEMA No.3 Tahun 2000 diatur lebih lanjut mengenai syarat – syarat diperbolehkannya Putusan Serta Merta yaitu :

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya yang menurut Undang – Undang tidak mempunyai kekuatan bukti
- b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah
- c. Gugatan tentang sewa menyewa rumah, tanah, gudang dan lain – lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/ lampau atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap
- e. Dikabulkannya gugatan provisional dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv
- f. Pokok sengketa mengenai *bezitrecht*

Dalam SEMA NO.4 Tahun 2001 bahkan menegaskan bahwa dalam pelaksanaan putusan serta merta disyaratkan adanya jaminan yang nilainya sama dengan barang/ benda obyek eksekusi.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, perkara a quo jelas tidak dapat diputus dengan putusan serta merta karena tidak memenuhi satupun syarat yang telah ditetapkan oleh Mahkamah Agung mengenai pelaksanaan Putusan Serta Merta.

**19.** 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*).



Namun demikian ternyata tidak satupun dalil-dalil Penggugat yang diajukan khususnya terhadap Tergugat II yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara oleh karena apa yang dilakukan Tergugat II adalah telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Sebaliknya justru Debitur (*in casu* Tergugat I) yang telah merugikan Tergugat II dengan tidak melakukan pembayaran kewajiban hutangnya pada Tergugat II yang mana seharusnya dana tersebut oleh Tergugat II dapat diberikan dan disalurkan kembali kepada debitur-debitur lain yang membutuhkan.

Dengan demikian, melihat ketentuan dasar hukum dan fakta hukum yang telah Tergugat II uraikan di atas, maka terlihat jelas bahwa dalil Penggugat dalam posita gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum merupakan dalil yang sangat menyesatkan dan cenderung mengada-ada.

**20.** Bahwa selanjutnya ditambahkan dari uraian tersebut di atas, tidak ada dasar hukum yang kuat bagi Penggugat untuk menyatakan bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II memenuhi kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum dan oleh karenanya Perjanjian Kredit yang dibuat antara Debitur (*in casu* Tergugat I) dan Tergugat II yang telah dilaksanakan, wajib dipatuhi oleh Para Pihak karena hal tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dan hal tersebut sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan 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;*

**21.** 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.*";

**22.** Bahwa pada dasarnya gugatan dari Penggugat *a quo* hanyalah upaya dari Penggugat yang secara tidak berdasar dilakukan untuk menghalang-halangi proses eksekusi Lelang Hak Tanggungan terhadap obyek agunan hutang Debitur yang akan dilakukan oleh Tergugat II

*Halaman 25 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk*





melalui Turut Tergugat I. Oleh karena itu sudah sepantasnya agar gugatan dari Penggugat *a quo* ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

23. Bahwa dengan demikian menurut hukum, tidak ada lagi permasalahan hukum yang perlu dikedepankan dalam kaitannya dengan perbuatan/tindakan hukum Tergugat II. Oleh karenanya, sangatlah berdasarkan hukum apabila **PETITUM GUGATAN PENGGUGAT DALAM PERKARA A QUO INI DITOLAK DAN TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN;**

**MAKA BERDASARKAN URAIAN – URAIAN TERSEBUT DI ATAS, MAKA TERGUGAT II DENGAN INI MEMOHON DENGAN SEGALA HORMAT KEPADA YANG MULIA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI DEMAK YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO UNTUK DAPAT MEMUTUS DENGAN AMAR PUTUSAN SEBAGAI BERIKUT :**

1. **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK – TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA;**
2. **MENGHUKUM PENGGUGAT UNTUK MEMBAYAR BIAYA – BIAYA YANG TIMBUL DALAM GUGATAN A QUO;**

**BILAMANA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI DEMAK YANG MENGADILI DAN MEMERIKSA PERKARA A QUO BERPENDAPAT LAIN, MOHON AGAR KIRANYA DIJATUHKAN PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA (*EX AEQUO ET BONO*);**

#### **Jawaban Turut Tergugat I**

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

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

Sebidang tanah seluas 429m2 beserta seluruh bangunan yang berdiri diatasnya sesuai dengan SHM No. 456 atas nama Muhammad Cholid Anief terletak di Desa/Kelurahan Ngelokulon, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak yang selanjutnya disebut **obyek sengketa**.

#### **DALAM EKSEPSI**

Bahwa TURUT TERGUGAT I dengan tegas menolak seluruh dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya

*Halaman 26 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk*





dan TURUT TERGUGAT I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TURUT TERGUGAT I.

## EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

a. Pada prinsipnya prosedur lelang terhadap **Obyek Sengketa** dalam perkara *a quo* adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan khususnya di bidang lelang dan hak tanggungan, yaitu berpedoman pada Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Pebruari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

b. Bahwasannya TURUT TERGUGAT I merupakan penyelenggara lelang sebagaimana diamanahkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Lelang. (*Vide* PMK Juklak Lelang).

Sesuai dengan ketentuan pasal 11 PMK Juklak Lelang menyebutkan bahwa:

*"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".*

c. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT sangatlah kabur dan tidak jelas, karena PENGGUGAT di dalam Gugatannya sama sekali tidak menyebutkan dengan jelas mengenai perbuatan dan pasal-pasal apa saja dari ketentuan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang telah dilanggar oleh TURUT TERGUGAT I.

d. Bahwa sesuai ketentuan hukum acara perdata, apabila seseorang mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain, maka harus disebutkan hukum mana yang dilanggar oleh orang lain tersebut..

e. Bahwa perlu TURUT TERGUGAT I tegaskan kembali, di dalam gugatan PENGGUGAT sama sekali **tidak dapat menggambarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I**, terlebih mengenai penyelenggaraan lelang terhadap **Obyek Sengketa** dalam perkara *a quo*. Dengan demikian gugatan PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I sama sekali tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

Halaman 27 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk



f. Bahwa PENGGUGAT di dalam gugatannya sama sekali tidak menunjukkan atau menyebutkan bahwa TURUT TERGUGAT I telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, PENGGUGAT juga tidak menunjukkan dan menyebutkan dengan jelas dan pasti peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut PENGGUGAT telah dilanggar oleh TURUT TERGUGAT I. Dengan demikian **tidak ada perbuatan TURUT TERGUGAT I, baik berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu yang merugikan PENGGUGAT terlebih perbuatan yang melawan hukum.**

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, TURUT TERGUGAT I dengan tegas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar memutuskan dengan menyatakan menerima eksepsi TURUT TERGUGAT I dan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

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

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta TURUT TERGUGAT I menolak dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi TURUT TERGUGAT I di atas, dengan ini TURUT TERGUGAT I menyampaikan Jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
3. Bahwa TURUT TERGUGAT I **tidak akan menjawab** dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TURUT TERGUGAT I.
4. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka TURUT TERGUGAT I akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya TURUT TERGUGAT I telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
  - a). Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan Nomor 40/2020 tanggal 11 Februari 2020 jo Sertifikat Hak Tanggungan yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 02099/2020 tanggal 24 Juni 2020 yang berbunyi:

*"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian ;
  - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
  - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
  - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
  - e. mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan
  - f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut."
- b). Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Tergugat I sebagai Debitur terhadap Tergugat II sebagai Kreditur/penjual/pemohon lelang dalam hal pemenuhan kewajiban utang sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor : 93 tanggal 31 Januari 2020 berikut perubahan-perubahannya yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan .
- c). Bahwa Tergugat II telah memberikan peringatan kepada debitur untuk melakukan kewajibannya akan tetapi debitur tidak mengindahkannya dan Tergugat II telah mengeluarkan Surat Pernyataan bahwa debitur telah wanprestasi.
- d). Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: "Apabila debitur cidera janji,

Halaman 29 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/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)



*pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” maka selanjutnya Tergugat II mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Turut Tergugat I melalui surat Nomor : 1235/KC-VIII/ADK/05/2023 tanggal 25 Mei 2023.*

- e). Bahwa dokumen-dokumen lelang yang diajukan oleh Tergugat II telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut : “Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”.
- f). Bahwa karena telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Turut Tergugat I selanjutnya menetapkan jadwal lelang terhadap objek sengketa sebagaimana surat Nomor : S-5219/KNL.0901/2023 tanggal 8 Agustus 2023 hal Penetapan Jadwa Lelang.
- g). Bahwa berdasarkan Penetapan Jadwal Lelang tersebut, Tergugat II melaksanakan Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 14 Agustus 2023 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Jateng Pos tanggal 29 Agustus 2023 sebagai Pengumuman Kedua. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 55 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- h). Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 31 ayat (1) jo ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa, setiap pelaksanaan lelang atas Barang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang, Tergugat II telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
- i). Bahwa Tergugat II telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang obyek sengketa kepada pihak-pihak terkait termasuk kepada

*Halaman 30 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sesuai surat Nomor : B.2094-KC-VIII/ADK/08/2023, Nomor : B.2095-KC-VIII/ADK/08/2023 dan Nomor : B.2096-KC-VIII/ADK/08/2023 semuanya tertanggal 14 Agustus 2023

- j). Bahwa berdasarkan Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:
- a. permintaan Penjual;
  - b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
  - c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.
- k). Bahwa sampai dengan sebelum pelaksanaan lelang, TURUT TERGUGAT I tidak menerima surat terkait hal-hal yang membatalkan lelang dan tidak terdapat hal-hal yang membatalkan lelang sebagaimana diatur dalam Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana uraian pada poin j di atas maka TURUT TERGUGAT I melaksanakan lelang pada tanggal 12 September 2023
- l). Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa terhadap prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I atas permohonan dari Tergugat II telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- m). Bahwa TURUT TERGUGAT I tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan." Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adimintrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".
5. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat tidak pernah menyetujui proses lelang terhadap obyek sengketa
- a. Bahwa dalil Penggugat dimaksud merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum

Halaman 31 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk





- b. Bahwa Penggugat sebagai Penjamin dari Tergugat I mestinya menyadari bahwa Tergugat I tidak mampu melaksanakan ketentuan dalam perjanjian kredit yang disepakati dengan Tergugat II.
- c. Bahwa Tergugat II sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama berhak untuk melaksanakan haknya yaitu melaksanakan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan
- d. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sampai dengan jadwal pelaksanaan lelang tidak terdapat hal-hal yang membatalkan pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa
- e. Berdasarkan uraian di atas maka dalil Penggugat merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga sudah selayaknya untuk ditolak dan dikesampingkan
- 6. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat baik dalam Posita maupun Petitum yang mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa**
- a.** Bahwa dalil Penggugat dimaksud merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum dan menunjukkan itikad tidak baik Penggugat
- b.** Bahwa berdasarkan uraian TURUT TERGUGAT I secara jelas dan terperinci pada bagian atas Jawaban ini, pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa telah dilakukan sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum apapun sebagaimana dalil Penggugat
- c.** Berdasarkan uraian di atas maka dalil Penggugat merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga sudah selayaknya untuk ditolak dan dikesampingkan

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

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi TURUT TERGUGAT I;





2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah sah demi hukum dan tidak dapat dibatalkan
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa dari jawaban yang diajukan oleh Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II tersebut ternyata selain menanggapi pokok perkara gugatan ternyata didalamnya juga mengajukan eksepsi. Selanjutnya Penggugat menanggapi jawaban tersebut dengan mengajukan Replik secara tertulis, dan terhadap Replik Penggugat kemudian ditanggapi oleh Tergugat II, dan Turut Tergugat I melalui Duplik yang diajukan secara tertulis, yang mana uraian dari Replik dan Duplik tersebut dianggap termuat lengkap dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan dilanjutkan dengan pembuktian dari para pihak melalui bukti surat, maupun saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak pada saat persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama MUHAMMAD CHOID ANIEF, selanjutnya diberi tanda bukti P.1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama AYU LESTARI, selanjutnya diberi tanda bukti P.2;
3. Fotokopi Sertifikat atas nama MUHAMMAD CHOID ANIEF luas 429 M2 terletak di Ds. Ngelokulon tertanggal 05 Nopember 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P.3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 NOP: 33.21.070.008.006-0210.0 atas nama DARMAN SAWI tertanggal 02 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P.4;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 NOP: 33.21.120.008.003-0060.0 atas nama SAWAJI tertanggal 02 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P.5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Berita Acara Kesepakatan Penyelesaian Pinjaman di BRI Demak atas nama AYU LESTARI tertanggal 15 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P.6;
7. Fotokopi Transfer ke Rekening BRI Demak atas nama AYU LESTARI sebesar Rp.9.000.000,00 (sembilan juta rupiah) tanggal 31 Agustus 2020, sebesar Rp.8.950.000,00 (delapan juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) tanggal 29 Nopember 2021, sebesar Rp.47.025.000,00 (empat puluh tujuh juta dua puluh lima ribu rupiah) tanggal 19 Agustus 2022, sebesar Rp.8.000.000,00 (delapan juta rupiah) tanggal 30 September 2022, sebesar Rp8.950.000,00 (delapan juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) tanggal 30 Juli 2023, sebesar Rp8.950.000,00 (delapan juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) tanggal 29 Oktober 2023, sebesar Rp8.950.000,00 (delapan juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) tanggal 30 Desember 2023, sebesar Rp9.112.500,00 (sembilan juta seratus dua belas ribu lima ratus rupiah) tanggal 31 Desember 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P.7;
8. Fotokopi Surat Peringatan I atas nama AYU LESTARI Nomor B.303.KC.VIII/ADK/06/2022, tertanggal 08 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Peringatan II atas nama AYU LESTARI Nomor B.4261.KC.VIII/ADK/07/2022, tertanggal 19 Juli 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P.9;
10. Fotokopi Surat Peringatan III atas nama AYU LESTARI Nomor B.4521.KC.VIII/ADK/08/2022, tertanggal 08 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P.10;
11. Fotokopi Surat Peringatan I atas nama AYU LESTARI Nomor B.6056.KC.VIII/ADK/12/2022, tertanggal 07 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P.11;
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang dari BRI Nomor B.2095.KC.VIII/ADK/08/2023, tertanggal 14 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P.12;
13. Fotokopi Surat Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan

Halaman 34 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Atas Tanah, tertanggal 06 Maret 1982, selanjutnya diberi tanda bukti P.13;

14. Fotokopi Surat Putusan PN Pontianak Nomor 735/Pid.B/2022/PN Ptk, tertanggal 19 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P.14;

15. Fotokopi Surat Keterangan/Pengantar dari Kelurahan Bintoro Nomor 208/UM/XI/2023, tertanggal 13 Nopember 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P.15;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Penggugat yang bertanda bukti P.1 sampai dengan bukti P.15 merupakan fotokopi yang telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8, P.9, P.10, P.11, P.12, P.13, dan P.14, merupakan fotokopi tanpa asli;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya dipersidangan, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

**1. AHMAD SAHRONI**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat meminta Saksi untuk hadir menjadi saksi di Pengadilan kemaren;
- Bahwa Penggugat datang ke rumah Saksi;
- Bahwa Pengugat minta saksi menjadi saksi dipengadilan untuk menceritakan tentang pekerjaan saksi dulu sewaktu menjadi karyawan selep milik H. Mahmudi;
- Bahwa Saksi bekerja untuk bagian jemur gabah;
- Bahwa Saksi bekerja di tempat Penggugat selama 2 tahun;
- Bahwa Saksi terakhir bekerja di tempat Penggugat 3 (tiga) tahun yang lalu;
- Bahwa hubungan Penggugat dengan H. Mahmudi yaitu Penggugat sewa lokasi dengan H. Mahmudi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui masalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat pernah mengajukan pinjaman ke BRI;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat punya tanah diagunakan ke BRI;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat pernah nunggak kredit di BRI;

**2. MUHAMMAD NAJIB**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

*Halaman 35 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat meminta Saksi untuk hadir menjadi saksi di Pengadilan kemaren;
- Bahwa Penggugat datang ke rumah Saksi;
- Bahwa Penggugat minta saksi menjadi saksi dipengadilan untuk menceritakan tentang pekerjaan saksi dulu sewaktu menjadi karyawan selep milik H. Mahmudi;
- Bahwa Saksi bekerja untuk bagian produksi mesin penggilingan padi;
- Bahwa Saksi bekerja di tempat Penggugat selama 2 tahun;
- Bahwa Saksi terakhir bekerja di tempat Penggugat 3 (tiga) tahun yang lalu;
- Bahwa hubungan Penggugat dengan H. Mahmudi yaitu Penggugat sewa lokasi dengan H. Mahmudi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui masalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat pernah mengajukan pinjaman ke BRI;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat punya tanah diagunakan ke BRI;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat pernah nunggak kredit di BRI;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi, para pihak menyatakan akan menanggapi keterangan para saksi dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor 401/KC-VIII/ADK/01/2020 tanggal 31/01/2020, selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.1;
2. Fotokopi Akta Notaris Perjanjian Kredit Nomor 93 tanggal 31 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 456/Desa Ngelokulon, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak atas nama Muhammad Cholid Anief, selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor. 02099/2020 tanggal 24 juni 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.4;
5. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 40/2020 tanggal 11 Februari 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.5;

Halaman 36 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Akta Notaris Addendum Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 5 April 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.6;
7. Fotokopi Surat No. B. 3403.KC-VIII/ADK/06/2022 tanggal 08 Juni 2022 perihal Surat Peringatan I, selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.7;
8. Fotokopi Surat No. B. 4291.KC-VIII/ADK/07/2022 tanggal 19 Juli 2022 perihal Surat Peringatan II, selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.8;
9. Fotokopi Surat No. B. 4521/KC-VIII/ADK/08/2022 tanggal 08 Agustus 2022 perihal Surat Peringatan III, selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.9;
10. Print Out Total Kewajiban Debitur, selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.10;
11. Fotokopi Surat No. B.1235/KCVIII/ADK/05/2023 tanggal 25 Mei 2023. perihal Permohonan Lelang, selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.11;
12. Fotokopi Surat No. S-5219/KNL.0901/2023 tanggal 08 Agustus 2023 perihal penetapan hari dan tanggal lelang, selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.12;
13. Fotokopi Pengumuman lelang melalui surat kabar harian Jateng Pos yang terbit tanggal 29 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.13;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Rencana Lelang Ekeskusi No. B.2096/KC-VIII/ADK/08/2023 tanggal 14 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.14;
15. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang No.1373/37/2023 tanggal 17 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.15;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Penggugat yang bertanda bukti T.II.1 sampai dengan bukti T.II.15 merupakan fotokopi yang telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti T.II.3, T.II.4, T.II.10, T.II.11, T.II.13, dan T.II.15 merupakan fotokopi tanpa asli;

Menimbang, bahwa Tergugat II menyatakan tidak akan mengajukan saksi-saksi untuk menguatkan bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Tergugat I tidak ada mengajukan bukti surat maupun saksi-saksi dipersidangan, meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini tidak ada dilakukan pemeriksaan setempat, dikarenakan Penggugat menyatakan tidak berkehendak untuk dilakukan pemeriksaan setempat, meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan bagi Penggugat;

Halaman 37 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk





Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya masing-masing, dan terhadap uraian kesimpulan yang diajukan tersebut dianggap telah termuat dalam putusan ini;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi yang diajukan dari Tergugat II, dan Turut Tergugat I adalah sebagaimana diuraikan lengkap dalam jawabannya masing-masing tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat II telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan Penggugat, diantaranya :

1. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang lengkap karena kekurangan pihak (plurium litis consortium);

Dalam eksepsinya Tergugat II menyatakan kalau dalam Perjanjian Kredit Nomor 93 tanggal 31 Januari 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Zaky Tuanaya, S.H., menyebutkan bahwa yang berkedudukan sebagai debitur adalah Ayu Lestari (Tergugat I) dan Andy Pratikno, sehingga Ayu Lestari (Tergugat I) dan Andy Pratikno memiliki kepentingan hukum dalam perkara aquo. Sehingga Tergugat II menyatakan bahwa untuk memperjelas suatu fakta dan membuat suatu peristiwa menjadi utuh dan terang benderang, sudah seharusnya Penggugat ikut menarik Sdr. Andy Pratikno sebagai pihak dalam gugatan aquo;

2. Gugatan dari Penggugat kabur/ tidak jelas (obscur libel);

Dalam eksepsinya Tergugat II menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak menyebutkan dasar hukum yang relevan dalam mengajukan gugatan, dimana Penggugat hanya berdasarkan opini semata dengan menyatakan Tergugat II sudah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan Penggugat, dengan menyatakan bahwa gugatan Penggugat obscur libel. Dalam eksepsinya Turut Tergugat menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas karena

*Halaman 38 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak menyebutkan dengan jelas mengenai perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, serta ketentuan peraturan perundang-undangan mana yang dilanggar, sehingga Penggugat menyatakan Turut Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari beberapa alasan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dikarenakan alasan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat I masih memerlukan pembuktian, dan pada saat mengajukan eksepsi-eksepsi tersebut baik Tergugat II maupun Turut Tergugat I belum ada mengajukan pembuktian awal sebagai dasar mengajukan eksepsi-eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa dikarenakan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat I masih memerlukan pembuktian lebih lanjut untuk membenarkan dalil dari eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat I, maka eksepsi-eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, dan Para Turut Tergugat yang dinilai mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, baik Tergugat II dan Turut Tergugat membantah dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan maupun bantahan yang diajukan oleh para pihak dipersidangan, terdapat hal-hal yang diakui oleh para pihak diantaranya :

- Bahwa Tergugat I adalah Pelaku Usaha yang mendapat persetujuan dari Tergugat II dengan Kredit Modal Kerja sebesar Rp 1.750.000.000 (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan Addendum Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 05 April 2022;
- Bahwa Penggugat telah memberikan jaminan kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 05 April 2022 yang dibuat dihadapan Notaris, diantaranya 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan

Halaman 39 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatasnya yaitu: Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00456, Surat Ukur No.00120 tanggal 21/08/2019, luas 429 m2, tercatat atas nama MUHAMMAD CHOLID ANIEF;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga menyebabkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa Bukti P.1 sampai dengan P.15, yang merupakan fotokopi dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8, P.9, P.10, P.11, P.12, P.13, dan P.14, merupakan fotokopi tanpa asli merupakan fotokopi tanpa asli. Selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan Saksi-saksi diantaranya Saksi Ahmad Saroni, dan Saksi Muhammad Najib;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa Bukti T.II.1 sampai dengan T.II.15, yang merupakan fotokopi dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti T.II.3, T.II.4, T.II.10, T.II.11, T.II.13, dan T.II.15 merupakan fotokopi tanpa asli. Namun Tergugat II menyatakan tidak akan mengajukan saksi-saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan SEMA 7 Tahun 2001 tentang pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa, Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Penggugat, akan tetapi Penggugat menyatakan menolak untuk dilakukan pemeriksaan setempat, sehingga untuk perkara a quo Majelis Hakim tidak melakukan pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak sebagaimana tersebut diatas, maka untuk membuktikan mengenai pokok permasalahan sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan nilai dan kekuatan pembuktian dari masing-masing alat bukti yang diajukan para pihak, dan tentu saja harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga permasalahan dalam perkara ini dapat menjadi jelas dan terang;

Menimbang, bahwa dari pembuktian yang sudah diajukan oleh Penggugat, dan Tergugat II, Majelis Hakim merasa perlu mempertimbangkan syarat formil gugatan sebagaimana dimaksud dalam eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II;

Halaman 40 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dipersidangan menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Sdr. Andy Pratikno sebagai pihak dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang kurang pihak yang diajukan oleh Tergugat II tersebut, pada pokoknya telah dibantah oleh Penggugat berdasarkan replik yang telah diajukan oleh Penggugat. Akan tetapi dalam replik yang diajukannya Penggugat tidak menyebutkan dalih untuk menolak eksepsi tentang kurang pihak tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II berupa bukti T.II.2 berupa Akta Perjanjian Kredit Nomor 93 tanggal 31 Januari 2020, dan bukti T.II.6 berupa Akta Addendum Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit Nomor 8 tanggal 5 April 2022;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca serta mempelajari bukti surat berupa bukti T.II.2 dan bukti T.II.6 yang diajukan oleh Tergugat II tersebut, ternyata benar bahwa dalam perjanjian kredit Nomor 93 maupun Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit Nomor 8 tersebut membenarkan bahwa Tergugat II sebagai pihak kreditur telah mengikatkan diri dengan Ayu Lestari (Tergugat I) dan Sdr. Andy Pratikno sebagai debitur dalam perjanjian tersebut. Dalam perjanjian tersebut juga menyebutkan bahwa hubungan Ayu Lestari (Tergugat I) dan Sdr. Andy Pratikno adalah sebagai pasangan suami, dan dalam perjanjian tersebut juga menyebutkan bahwa terdapat klausul yang menegaskan bahwa Ayu Lestari (Tergugat I) dan Sdr. Andy Pratikno sebagai kreditur tersebut telah menggabungkan diri masing-masing untuk menanggung hutang secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri atau salah seorang saja;

Menimbang, bahwa dalam perjanjian kredit tersebut menyebutkan bahwa dari jaminan pinjaman yang diberikan oleh Ayu Lestari (Tergugat I) dan Sdr. Andy Pratikno kepada pihak Tergugat II, ternyata Penggugat dan istrinya merupakan pemilik objek yang dijaminan oleh Ayu Lestari (Tergugat I) dan Sdr. Andy Pratikno;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perjanjian kredit Nomor 93 maupun Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit Nomor 8 tersebut (bukti T.II.2 dan T.II.6), telah tegas menyebutkan bahwa Ayu Lestari (Tergugat I) dan Sdr. Andy Pratikno adalah pihak-pihak yang telah menjaminkan objek sengketa dalam perkara a quo sebagai objek jaminan dalam perjanjian kredit dalam bukti T.II.2 dan T.II.6. Oleh karena dalam 2 perjanjian kredit tersebut Tergugat I dan Sdr. Andy Pratikno disebut sebagai pasangan suami

Halaman 41 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

istri, dan selama persidangan ini Tergugat I tidak pernah hadir dipersidangan, karena Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I sedang menjalani pidana penjara atas Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 735/Pid.B/2022/PN Ptk tanggal 19 Januari 2023. Namun Penggugat tidak mengikutsertakan suami Tergugat I yaitu Sdr. Andy Pratikno sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam perjanjian kredit sebagaimana bukti T.II.2 dan T.II.6;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim menilai bahwa oleh karena posisi Tergugat I masih menjalani masa pidana berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 735/Pid.B/2022/PN Ptk tanggal 19 Januari 2023 sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, maka untuk memperoleh kepastian hukum terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka Penggugat juga harus menjadikan Sdr. Andy Pratikno sebagai pihak Tergugat sebagaimana Ayu Lestari yang dijadikan oleh Penggugat sebagai Tergugat I, karena nyata kedudukan Sdr. Andy Pratikno dan Ayu Lestari (Tergugat I) sama-sama sebagai pihak debitur sebagaimana dimaksud dalam bukti T.II.2 dan T.II.6;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Tergugat II yang menyatakan bahwa gugatan kurang para pihak, karena tidak mengikutsertakan Sdr. Andy Pratikno (suami Tergugat I) sebagai pihak yang ikut digugat, menurut penilaian Majelis Hakim sangat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II yang menyatakan gugatan kurang para pihak telah dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka eksepsi Tergugat II yang lain, maupun eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa dengan dikabulkannya eksepsi Tergugat II tentang kurangnya para pihak dalam gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul selama persidangan;

Memperhatikan ketentuan HIR, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Halaman 42 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk





**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.462.000,00 (empat ratus enam puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak, pada hari Rabu, tanggal 27 Maret 2024, oleh kami, Obaja David J.H Sitorus, S.H., sebagai Hakim Ketua, Misna Febriny, S.H., M.H. dan Dian Arimbi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Demak Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk tanggal 5 September 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 3 April 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Obaja David J.H Sitorus, S.H., sebagai Hakim Ketua, Dr. Dwi Florence, S.H., M.H., dan Dian Arimbi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Demak Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk tanggal 3 April 2024, dihadiri oleh Anom Sunarso, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Demak, dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat I, tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Dr. Dwi Florence, S.H., M.H.**

**Obaja David J.H Sitorus, S.H.**

**Dian Arimbi, S.H.**

Panitera Pengganti,

*Halaman 43 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Dmk*



Anom Sunarso, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Materai .....	:	Rp.10.000,00;
2. Biaya Redaksi .....	:	Rp.10.000,00;
3.....B	:	Rp.75.000,00;
biaya ATK .....	:	
4.....B	:	Rp.50.000,00;
biaya PNBPN .....	:	
5.....B	:	Rp.287.000,00;
biaya Panggilan .....	:	
6. Biaya pendaftaran .....	:	Rp.30.000,00;
Jumlah	:	Rp.462.000,00;
( empat ratus enam puluh dua ribu rupiah )		