



**PUTUSAN**

**Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jepara yang mengadili perkara-perkara perdata bantahan pada tingkat pertama, telah memberikan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**ARI HENDRA PROBOWATI**, Lahir di Magelang, pada tanggal 1 Agustus 1973, Agama Islam, Pekerjaan Dagang, Jenis kelamin Laki-laki, Alamat Ds. Ngabul Rt.02 Rw.01 Kecamatan Tahunan, kabupaten Jepara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Muh Yusuf, S.E.,S.H.,M.H., 2. Tarto Widodo, S.E.,S.H.,M.H., 3. Teguh Santoso, S.H., 4.Eva Yusanti, S.H., 5. Ahmad Zaini, S.H., seluruhnya Advokat, yang berkantor di Lembaga Konsultasi Dan Bantuan Hukum LKBH Jepara berkedudukan di Jl. Shima No. 12 Rt. 01 Rw. 06 Kelurahan Pengkol, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara dan alamat domisili elektronik di *lkbh.jepara99@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Februari 2022 dan telah daftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara No: W.12-U20/66/HK.01/III/2022, tanggal 16 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANTAH**;

**Lawan:**

1. **PT. Bank Mandiri (Persero).Tbk Kantor Pusat yang beralamat di Plaza Mandiri , Jl Jendral Gatot Subroto Kav 36-38 Jakarta 12190. Cq Bank Mandiri Region VII Jawa Tengah yang beralamat di Jl. Pemuda No.73, Pandansari, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang Cq PT. Bank Mandiri Kantor Cabang Jepara** yang beralamat di Jl. HOS Cokroaminoto No.4, Kauman, Kabupaten, Kec. Jepara, Kabupaten Jepara, dalam perkara ini diwakili oleh 1. Eko Cahyo Purnomo, S.H.,M.H., 2. Yulita Nurwidasari, S.H., 3. Diana Nuramalia, S.H., 4. Dhevynthasari P. Putri, S.H. , 5. Adib Suryawan Adhiatma, 6. Adam Fikry, 7. Ryan Relly Wiratama, 8. M. Nur Fathoni, 9. Triyo Saloko, seluruhnya bekerja di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk., yang berkantor di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk region VII / Jawa 2 Jl. Pemuda No.73 Kota Semarang, berdasarkan surat perintah tugas tanggal 8 Maret 2022

*Halaman 1 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa*



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

dan surat kuasa khusus tanggal 8 Maret 2022 dan telah daftarkan pada  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara No: W.12-  
U19/92/HK.01/IV/2022, tanggal 6 April 2022, selanjutnya disebut  
sebagai **TERBANTAH I**;

**2. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik  
Indonesia, Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Semarang  
Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)  
Semarang**, beralamat di Jalan Imam Bonjol No : 1 - D GKN Lt. 2  
Semarang, dalam perkara ini diwakili oleh Partolo, Agus Kurniawan,  
Banu Hasmono, Joko Hermono, Fredhy Gunawan Suharnoto, Immanent  
Jati, Nurul Fatmawati, Esti Afarini, Gede Sindu Putra Wijaksana, Indah  
Winarni, Ely Sri Mardiyani, Seluruhnya bekerja di Kantor KPKNL  
Semarang di GKN II Jl. Imam Bonjol 1 D Semarang, berdasarkan surat  
kuasa khusus tanggal 4 Maret 2022 yang telah daftarkan pada  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara No: W.12-  
U19/134/HK.01/V/2022, tanggal 11 Mei 2022, selanjutnya disebut  
sebagai **TERBANTAH II**;

**3. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Agraria / Kepala  
Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Badan Pertanahan  
Nasional Wilayah Jawa Tengah Cq. Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Jepara**, dalam perkara ini diwakili oleh 1. Umar Hadi  
Sunaryani, A.Ptnh., 2. Supriyono, A, Ptnh., 3. Faizal Widi Hartanto, S. ST.,  
4. Muhamad Yusuf, seluruhnya bekerja di Kantor Pertanahan Kabupaten  
Jepara yang berkantor di K.H. A. Fauzan No. 2 Kabupaten Jepara,  
berdasarkan surat tugas tanggal 23 Maret 2022 dan surat kuasa tanggal  
22 Maret 2022 yang telah daftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Jepara No: W.12-U19/78/HK.01/III/2022, tanggal 23 Maret  
2022, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANTAH I**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pembantah dengan surat bantahan tanggal  
21 Februari 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada

*Halaman 2 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 Februari 2022 dalam Register Nomor 21/Pdt.Bth/2022/PN Jpr telah mengajukan bantahan sebagai berikut:

1. Bahwa Pembantah adalah Nasabah dari Bank Mandiri Kantor Cabang Jepara / Terbantah I yang beralamat di Jl. HOS Cokroaminoto No. Jepara sejak tahun 2014 sebagaimana Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRO.JPR/0005/KMK/2014 (No. Rek 135101025748 dan 1350101550679);
2. Bahwa Pembantah adalah pemilik sah;
  - 2.1. Satu bidang tanah dan bangunan SHM No.4101 luas tanah 1.065 m2 Terletak di Desa Ngabul Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara tercatat atas nama Ari Hendra Probowati sesuai dengan surat ukur nomor : 04/Ngabul/2013 tertanggal 23 Januari 2014. Adapun batas-batas tanah dan bangunan tersebut adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara	: Mujiyati
Sebelah Selatan	: 02065
Sebelah Timur	: Turchamim
Sebelah Barat	: Ari Hendra
  - 2.2. Satu bidang tanah dan bangunan SHM No. 2702 luas tanah 1.025 m2 Terletak di Desa Ngabul Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara tercatat atas nama Ari Hendra Probowati sesuai dengan surat ukur nomor : 105/Ngal/2000 tertanggal 31 Mei 2000. Adapun batas-batas tanah dan bangunan tersebut adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	: Muh Sagi
Sebelah Selatan	: Kasmuan
Sebelah Timur	: H. Sahri
Sebelah Barat	: Jalan

Untuk mudahnya mohon di sebut sebagai.....Objek Sengketa;
3. Bahwa dalam rangka menjalankan usahanya Pembantah pada tahun 2014 telah mendapatkan fasilitas kredit dari Terbantah I sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit sebagai berikut :
  - 3.1. Perjanjian Kredit Modal Kerja No : CRO.JPR/0005/KMK/2014 (No. Rek 135101025748 dan 1350101550679) perjanjian Kredit tersebut telah beberapa kali di rubah
  - 3.2. terakhir di rubah dengan Nomor : SME.JPR.Ar-07.KDS SPPK/003/2019 tertanggal 6 Februari 2019 Perihal Restrukturisasi Kredit a.n. CV. Arirang Inspiration (No. Rek 135101025748 dan 1350101550679)

Halaman 3 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa atas fasilitas kredit yang di berikan Terbantah I, Pembantah telah memberikan jaminan/agunan berupa :
  - 4.1. Satu bidang tanah dan bangunan SHM No.4101 luas tanah 1.065 m<sup>2</sup> Terletak di Desa Ngabul Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara tercatat nama Ari Hendra Probowati sesuai dengan surat ukur nomor : 04/Ngabul/2013 tertanggal 23 Januari 2014. Adapun batas-batas tanah dan bangunan tersebut adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara	: Mujiyati
Sebelah Selatan	: 02065
Sebelah Timur	: Turchamim
Sebelah Barat	: Ari Hendra
  - 4.2. Satu bidang tanah dan bangunan SHM No. 2702 luas tanah 1.025 m<sup>2</sup> Terletak di Desa Ngabul Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara tercatat nama Ari Hendra Probowati sesuai dengan surat ukur nomor : 105/Ngal/2000 tertanggal 31 Mei 2000. Adapun batas-batas tanah dan bangunan tersebut adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	: Muh Sagi
Sebelah Selatan	: Kasmuan
Sebelah Timur	: H. Sahri
Sebelah Barat	: Jalan
5. Bahwa atas Perjanjian Kredit aquo Pembantah telah melakukan pembayaran secara rutin dan baik untuk setiap bulannya namun dalam perjalanan waktu oleh karena iklim usaha yang mengalami kelesuan dari dampak penyebaran Covid 19 maka usaha Pembantah juga mengalami kelesuan sehingga berdampak pada angsuran bulanan Pembantah kepada Terbantah I menjadi kurang lancar teritung sejak bulan September 2021;
6. Bahwa Pembantah merupakan Debitur yang terkena dampak Covid 19 sebagaimana Pasal 2 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor : 11/POJK.03/2020 tahun 2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019 sehingga Pembantah *seharusnya mendapatkan Rileksasi Pembayaran sebagaimana Peraturan OJK di maksud;*
7. Bahwa Pembantah dalam periode waktu antara bulan Juli 2021 sampai dengan Oktober 2021 telah melakukan pembayaran sejumlah Rp.

Halaman 4 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

68.000.000 (enam puluh delapan juta rupiah) namun itu hanya nampak ter-debit sebesar Rp. 10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah);

8. Bahwa berdasarkan catatan / Print out yang Pembantah minta dan terima dari Terbantah I pada hari Jumat tanggal 18 Februari 2022 di mana dapat di ketahui posisi hutang Pembantah saat ini menurut Terbantah I adalah sebagai berikut :

8.1. Nama Nasabah : ARIRANG INSPIRATION

No Rekening : 1350101550679

Product : M-UMUM KMK UMUM

Diskripsi	Jumlah	Rabat	Pelunasan
Sisa Pokok	191.573.954.27	0.00	191.573.954.27
Hutang			
Bunga Berjalan	58.922.810.47	0.00	250.498.765.74
Denda	27.124.156.15	0.00	277.620.920.89
Denda Berjalan	1.88.651.05	0.00	279.505.571.94
Total			279.505.571.94

Terbilang : Dua ratus tujuh puluh Sembilan juta lima ratus lima ribu lima ratus tujuh puluh satu rupiah

8.2. Nama Nasabah : ARIRANG INSPIRATION

No Rekening : 1350101025748

Product : M-UMUM KMK UMUM

Diskripsi	Jumlah	Rabat	Pelunasan
Sisa Pokok	214.165.085.10	0.00	214.165.085.10
Hutang			
Bunga Berjalan	73.422.442.94	0.00	287.585.529.04
Denda	24.242.134.68	0.00	311.827.663.72
Biaya lain lain	5.000.000.21	0.00	316.827.663.72
Denda Berjalan	1.854.981.21	0.00	318.682.644.93
Total			318.682.644.93

Terbilang : Tiga ratus delapan belas juta enam ratus delapan puluh dua ribu enam ratus empat puluh empat rupiah

9. Bahwa berdasarkan Itikat Baik Pembantah bermaksud melunasi / menyelesaikan seluruh kewajiban Pokok Hutang + Bunga berjalan 10 % dari yang telah Terbantah I tetapkan sebagaimana yang tertuang dalam print out Loan Payoff Quotation pada Posita angka 7, sebagai berikut :

9.1. No Rekening : 1350101550679 sebesar :

Halaman 5 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 191.573.954.27 + Rp. 5.892.281 = Rp. 197.466.235

(Seratus Sembilan puluh tuju juta empat ratus enam puluh enam ribu dua ratus tiga puluh lima rupiah)

9.2. No Rekening : 1350101025748 sebesar :

Rp. 214.165.085.10 + Rp. 7.342.244 = Rp.221.507.329

(Dua ratus dua puluh satu juta lima ratus tuju ribu tiga ratus dua puluh Sembilan rupiah)

Maka total pelunasan Pembantah sebesar Rp. 197.466.235

Rp. 221.507.329

Rp. 418.973.564

Terbilang : (Empat ratus delapan belas juta Sembilan ratus tuju puluh tiga ribu lima ratus enam puluh empat rupiah)

Hal tersebut tentunya telah Pembantah sesuaikan dengan kemampuan financial Pembantah saat ini dalam menjalankan usahanya yang masih terdampak Covit 19, Kemampuan Pembantah hanya sanggup membayar Pokok Hutang dan Bunga Berjalan 10% sedangkan Denda,Biaya lain lain, Denda berjalan untuk di HAPUSKAN;

Pelunasan untuk di tetapkan sebesar Rp. 418.973.564 (Empat ratus delapan belas juta Sembilan ratus tuju puluh tiga ribu lima ratus enam puluh empat rupiah)

Pembayaranakan di lakukan secara cash sekaligus dan kontan pada saat perjanjian kredit berakhir pada tanggal 23 Januari 2024

10. Bahwa Terbantah I belum pernah memberikan SP (Surat Peringatan) baik SP 1,2 atau 3 atas keterlambatan angsuran Pembantah padahal SP (Surat Peringatan) adalah bersifat wajib di berikan kepada Nasabah/ Debitur sebelum Pihak Bank / Terbantah I mengambil Langkah untuk melakukan lelang eksekusi melalui perantara Terbantah II;

Bahwa SP (Surat Peringatan) Ke 1,2 dan 3 selain bertujuan memperingatkan Terbantah I atas keterlambatan kewajiban angsuran, SP juga memuat tentang informasi besaran posisi hutang Pembantah sehingga dengan demikian Pembantah mengetahui jumlah/posisi besaran hutang yang harus di bayarkan;

Bahwa SP (Surat Peringatan) tersebut juga mempunyai tujuan agar Pembantah dapat mempersiapkan diri untuk mengambil solusi penyelesaian yang dapat Pembantah persiapkan sejak di terimanya SP (Surat Peringatan) I (Pertama) hingga SP (Surat Peringatan) 3 (tiga);

Halaman 6 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Terbantah I sungguh sangat TERGESA GESA dimana tanpa mendahului dengan memberikan SP (Surat Peringatan) baik SP 1,2 ataupun SP 3 kepada Pembantah I langsung meminta perantara KPKNL Semarang / Terbantah II untuk melakukan Lelang Eksekusi atas 2 Objek Sengketa sebagaimana di maksud dalam Posita angka 2;
12. Bahwa atas Permohonan Lelang Eksekusi HT yang di mohonkan oleh Terbantah I kepada Terbantah II tersebut, Terbantah II telah mengabulkan dan memberikan jadwal Lelang Eksekusi HT atas 2 Objek Sengketa yang dapat di lihat di [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id), berikut informasi yang dapat Pembantah akses melalui [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id) atas pelaksanaan lelang Eksekusi HT dimaksud, sebagai berikut:
- |  |  |
|--|--|
| ✓ Limit Lelang                             | Rp. 1.901.000.000  |
| ✓ Cara Penawaran                           | Rp. Closed Bidding   |
| ✓ Jaminan                                  | Rp. 950.500.000  |
| ✓ Batas Akhir Jaminan                      | Rp. 21 Februari 2022   |
| ✓ Batas Akhir Penawaran/Pelaksanaan Lelang | Rp. 22 Februari 2022   |
| ✓ Penyelenggara                            | Rp. KPKNL Semarang   |
| ✓ Kode Lot lelang                          | Rp. WXTY1N   |
| ✓ Tempat                                   | : Kantor PT.Bank Mandiri.Regional Retail Collection & Recovery Regional VII/Jawa 2 Jl. Glatik No 15-17 Semarang; |
13. Bahwa harga/ limit lelang yang di tentukan oleh Terbantah I sebesar Rp. 1.901.000.000 (Satu milyar sembilan ratus satu juta rupiah) sangatlah di bawah harga sesungguhnya atau harga Pasar hal mana sangat merugikan bagi Pembantah padahal menurut apresial independent harga wajar di lokasi Objek lelang seharga Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) per meter persegi beserta bangunan, sehingga dari luas tanah 2090 m2 X Rp. 3.000.000 = Rp. 6.270.000.000 (Enam Milyar dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
14. Bahwa sesuai Peraturan menteri Keuangan Nomor 27/PMK/06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang : dalam Pasal 44 ayat (1),(2), dan (3) berbunyi Penjual melampirkan laporan penelitian atau penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian atau penaksiran yang dilengkapi dengan tanggal penilaian atau penaksiran dalam kelengkapan permohonan lelang untuk jenis Lelang Eksekusi Pasal 69 Undang Undang Hak Tanggungan No 4 tahun 1996, Lelang eksekusi Fiducia dan lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam arti ada bukti bukti penilaian dari Instansi instansi terkait yang berhubungan dengan kompetensi atas penilaian jaminan dalam

Halaman 7 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

arti Nilai limit yang di tampilkan dapat dipertanggung jawabkan, Perbuatan Terbantah I dengan tidak pernah memberitahukan bukti penilaian atau penaksiran harga objek yang akan di lelang senyatanyalah telah bertentangan dengan Pasal 44 ayat (1),(2), dan (3) PMK No. 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

15. Bahwa dengan melaksanakan Lelang Eksekusi HT terhadap 2 Jaminanan milik Pembantah, senyatanyalah Terbantah I telah memutuskan Perjanjian SEPIHAK yang belum jatuh Tempo, sedangkan Perjanjian dalam Restrukturisasi Nomor : SME-JPR.Ar.07.KDS.SPPK/003/2019 jatuh tempo pada 23 Januari 2024;

Bahwa suatu pelanggaran perjanjian atau pemutusan perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak dapat juga berupa suatu pelanggaran terhadap ketentuan Undang-Undang atau suatu perbuatan yang melanggar kepatutan dan kehati-hatian yang harus diperhatikan, melihat pasal 1266 KUHPdata menyebutkan syarat agar suatu perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak adalah perjanjian harus timbal balik, terdapat wanprestasi, dan Pembatalannya Harus Dimintakan Kepada Hakim, jika pembatalannya yang dilakukan tidak memenuhi syarat syarat tersebut, maka dapat dikatakan perbuatan pembatalan tersebut melanggar Undang Undang pasal 1266 KUHPdata terlebih Jika pembatalan tersebut mengandung kesewenang wenangan atau menggunakan posisi Dominannya untuk memanfaatkan posisi lemah (keadaan merugikan) pada pihak lawan;

16. Bahwa namun demikian Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3210 Tahun 1984 Mengharuskan Kantor Lelang Negara mendapat ijin Pengadilan Negeri bila hendak melelang barang jaminan karena belum memiliki PP (petunjuk pelaksanaan),

Dalam dalam perkara Aquo saat ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang KPKNL Semarang / Terbantah II belum memiliki ijin dari Hakim/ Pengadilan Negeri Jepara untuk melaksanakan Lelang Eksekusi terhadap 2 Objek Jaminan Pembantah atau Objek Sengketa, secara tegas Lelang Eksekusi tersebut harus dinyatakan BATAL DEMI HUKUM;

17. Bahwa demi Azas Keadilan dan Azas Kepatutan dan demi menghindari adanya tuntutan hukum dikemudian hari maka Turut Terbantah I untuk sementara waktu tidak melakukan Peralihan Hak kepada siapapun juga, dengan cara apapun sampai menunggu Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (Incracht), dengan ditariknya Turut Terbantah I

Halaman 8 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pihak dimaksudkan agar supaya Turut Terbantah I bisa mengikuti tahap demi tahap sidang atas perkara Aquo agar tetap melakukan Pencatatan Pemblokiran atas SHM dimaksud sampai mendapat putusan Pengadilan yang berkekuatan Hukum Tetap;

18. Bahwa untuk menghindari mengulur-ngulur waktu dilaksanakannya putusan ini, maka perlu pula putusan ini dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding verzet maupun Kasasi;
19. Bahwa demi kepentingan Hukum agar supaya Gugatan ini tidak sia-sia dan menghindari itikad buruk dari Terbantah I maka mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang menangani perkara ini sah untuk diletakkan Sita Persamaan terhadap obyek sengketa seperti tersebut dalam posita No 2; Bahwa berdasarkan hal yang terurai di atas dengan di dukung fakta serta bukti yang kuat maka dengan ini Pembantah mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## DALAM PROVISI :

- ✓ Mengabulkan Permohonan Provisi Pembantah untuk seluruhnya;
- ✓ Memerintahkan kepada Terbantah II untuk Menangguhkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang di laksanakan pada hari Selasa tanggal 22 Februari 2022 dengan Kode lelang WXTY1N atas 2 Objek Lelang sebagai berikut:
  - Satu bidang tanah dan bangunan SHM No.4101 luas tanah 1.065m2 Terletak di Desa Ngabul Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara;
  - Satu bidang tanah dan bangunan SHM No. 2702 luas tanah 1.025 m2 Terletak di Desa Ngabul Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara;

## DALAM POKOK PERKARA

- ✓ Mengabulkan Gugatan Perlawanan Pembantah untuk seluruhnya;
- ✓ Memerintahkan kepada Terbantah II untuk membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap SHM No. 4101 dan SHM No. 2702 dengan Kode Lelang WXTY1N yang dilaksanakan pada hari Selasa Tanggal 22 Februari 2022 dan Lelang Eksekusi seterusnya;
- ✓ Memerintahkan kepada Terbantah II untuk tidak menjadwalkan ulang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas SHM No. 4101 dan

Halaman 9 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa

### Disclaimer

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



SHM No. 2702 sampai ada Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

- ✓ Memerintahkan kepada Terbantah I untuk menarik Kembali permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas SHM No. 4101 dan SHM No. 2702 yang sedianya akan di laksanakan pada hari selasa tanggal 22 Februari 2022;
- ✓ Menghukum Terbantah I untuk tidak mendaftarkan ulang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Terbantah II atas SHM No. 4101 dan SHM No. 2702 sampai ada Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- ✓ Menyatakan total pelunasan yang harus di bayar oleh Pembantah kepada Terbantah I sebesar Rp. 418.973.564 (Empat ratus delapan belas juta Sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus enam puluh empat rupiah);
- ✓ Menghukum Terbantah I untuk menerima pelunasan dari Pembantah sebesar Rp. 418.973.564 (Empat ratus delapan belas juta Sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus enam puluh empat rupiah);
- ✓ Menyatakan pelunasan selambat lambatnya dapat di laksanakan oleh Pembantah sampai berakhirnya Perjanjian Kredit tanggal 23 Januari 2024;
- ✓ Menghukum Para Terbantah membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma nomor 1 tahun 2016 tentang prosedur mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Radius Chandra, S.H.,M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Jepara sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 April 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Halaman 10 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah, Terbantah I telah mengajukan jawaban, pada pokoknya sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI

### I. PEMBANTAH DALAM MENGAJUKAN GUGATAN BANTAHAN ATAS PERKARA A QUO NYATA-NYATA MENGANDUNG CACAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*), MENGINGAT PENGGUGAT TIDAK MELIBATKAN CV ARIRANG INSPIRATION SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO;

1. TERBANTAH I secara hukum memiliki hubungan hukum dengan CV ARIRANG INSPIRATION, dengan didasarkan pada dokumen perjanjian sebagai berikut:

a. Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JPR/0005/KMK/2014, Tanggal 28 Februari 2014, bermaterai cukup, antara CV. ARIRANG INSPIRATION dengan TERBANTAH I;

b. Addendum Ke-I (Pertama) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JPR/0005/KMK/ 2014, Tanggal 27 Februari 2015, bermaterai cukup, antara CV. ARIRANG INSPIRATION dengan TERBANTAH I;

c. Addendum Ke-II (Kedua) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JPR/0005/KMK/ 2014, Tanggal 23 Februari 2016, bermaterai cukup, antara CV. ARIRANG INSPIRATION dengan TERBANTAH I;

d. Addendum Ke-3 Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JPR/0005/KMK/2014, Tanggal 23 Februari 2017, bermaterai cukup, antara CV. ARIRANG INSPIRATION dengan TERBANTAH I;

(seluruh Perjanjian Kredit berikut dengan perubahan dan/atau addendum-addendumnya disebut "Perjanjian Kredit");

2. Hubungan hukum antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH I dalam perkara *a quo*, lahir mengingat PEMBANTAH merupakan Penjamin, sekaligus sekutu Pengurus dari CV ARIRANG INSPIRATION, sebagaimana tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 275/2014, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah RAGIL ALFIAH, Sarjana Hukum di Kabupaten Jepara *juncto* Akta Pendirian Perseroan Komanditer CV ARIRANG INSPIRATION, Nomor 22, Tanggal 07 Februari 2011, dibuat dihadapan Notaris



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WING MAHARENY YUDIATI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan,  
di Kabupaten Malang;

3. PEMBANTAH dalam gugatan *a quo* telah menjelaskan secara tegas dan jelas bahwa inti dari pada gugatan *a quo* dikarenakan TERBANTAH I dengan bantuan TERBANTAH II berencana melakukan lelang atas agunan milik PEMBANTAH, antara lain berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 4101/Desa Ngabul dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2702/Desa Ngabul (selanjutnya disebut "Agunan"), tanpa didahului dengan diterbitkannya Surat Peringatan kepada PEMBANTAH dan penetapan harga / limit lelang sangatlah dibawah harga sesungguhnya, sehingga sangat merugikan kepentingan PEMBANTAH;
4. Dari uraian *a quo*, maka PEMBANTAH telah mengakui terdapat kelalaian yang dilakukan oleh CV ARIRANG INSPIRATION kepada TERBANTAH I dalam melakukan pembayaran kembali atas Jumlah Terutang, sehingga TERBANTAH I telah memutuskan untuk melakukan lelang atas Agunan yang dijaminan PEMBANTAH kepada TERBANTAH I, dengan bantuan TERBANTAH II;
5. Bahwa mengingat :
  - a. PEMBANTAH telah mengetahui pelelangan atas Agunan milik PEMBANTAH oleh TERBANTAH I dengan bantuan TERBANTAH II, sebagai akibat cidera janji atas pembayaran kembali Jumlah Terutang oleh CV ARIRANG INSPIRATION kepada TERBANTAH I; dan
  - b. PEMBANTAH wajib membuktikan apakah terdapat unsur kelalaian yang dilakukan CV ARIRANG INSPIRATION dalam melakukan pembayaran kembali atas Jumlah Terutang kepada TERBANTAH I;maka, sudah sepatutnya PEMBANTAH menarik CV ARIRANG INSPIRATION sebagai pihak dalam perkara *a quo*, meskipun PEMBANTAH merupakan sekutu Pengurus dari CV ARIRANG INSPIRATION;
6. Bahwa mengingat PEMBANTAH tidak turut melibatkan CV ARIRANG INSPIRATION dalam perkara *a quo*, nyata-nyata telah menyebabkan lahirnya pertanyaan, apakah TERBANTAH I dalam melakukan lelang telah didasarkan pada kelalaian CV ARIRANG INSPIRATION selaku Debitur *atau* hanya disebabkan semata-mata dari sikap otoriter

Halaman 12 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa

#### 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)



TERBANTAH I dalam menjalankan haknya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut "UUHT"), mengingat hal ini sangat penting dibuktikan terlebih dahulu oleh PEMBANTAH dihadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

7. Mengingat PEMBANTAH tidak turut melibatkan CV ARIRANG INSPIRATION dalam perkara *a quo*, secara hukum menyebabkan gugatan PEMBANTAH menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*), sehingga patut secara hukum, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk menyatakan gugatan PEMBANTAH tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) atas dasar gugatan bantahan PEMBANTAH kurang pihak (*plurium litis consortium*);

**II. GUGATAN BANTAHAN YANG DIAJUKAN PEMBANTAH DALAM PERKARA A QUO, NYATA-NYATA DIDASARKAN PADA ALASAN DAN STRATEGI LICIK YANG BERTUJUAN UNTUK MENGHALANGI TERBANTAH I DAN TERBANTAH II MENJALANKAN HAK DAN KEWENANGANNYA SEBAGAIMANA DIATUR DALAM UUHT (DOLI PRAESINTIS)**

1. TERBANTAH I dalam eksepsi diatas, telah menguraikan maksud dan tujuan dari gugatan bantahan PEMBANTAH didasarkan pada pelelangan Agunan milik PEMBANTAH dengan bantuan TERBANTAH II sesuai dengan yang dimaksud dalam UUHT *juncto* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "PMK Lelang"), akan tetapi PEMBANTAH tidak turut menarik CV ARIRANG INSPIRATION sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
2. Hal tersebut patut diduga didasarkan pada kesengajaan dan strategi licik dari PEMBANTAH, untuk menghindarkan CV ARIRANG INSPIRATION melakukan pembayaran kembali atas Jumlah Terutang kepada TERBANTAH I, sehingga apabila nantinya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, memutuskan gugatan bantahan PEMBANTAH dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) karena kurang pihak (*plurium litis consortium*), maka PEMBANTAH dapat sewaktu-waktu mengajukan kembali

Halaman 13 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa





gugatan *a quo* kepada Pengadilan Negeri Jepara, jikalau TERBANTAH I berniat akan melakukan pelelangan kembali atas Agunan *a quo* dengan bantuan TERBANTAH II, sehingga permasalahan dan/atau sengketa *a quo* dapat berjalan dan menyita waktu dari TERBANTAH I sehingga lelang tidak pernah akan bisa dilakukan oleh TERBANTAH I;

3. Bahwa mengingat dapat dibuktikan, adanya alasan dan/atau strategi licik PEMBANTAH dalam mengajukan perkara *a quo*, maka patut secara hukum, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan bantahan PEMBANTAH tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. TERBANTAH I memohon kepada Majelis Hakim, agar hal-hal yang telah TERBANTAH I kemukakan dalam bagian Eksepsi *a quo*, secara *muntatis muntandis* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara *a quo*;
2. TERBANTAH I menolak dengan tegas seluruh dalil PEMBANTAH dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERBANTAH I dalam persidangan atas perkara *a quo*;
3. TERBANTAH I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil PEMBANTAH dengan didasarkan pada fakta-fakta hukum sebagai berikut :
  - a. CV ARIRANG INSPIRATION telah mengikatkan Perjanjian Kredit dengan TERBANTAH I, dimana CV ARIRANG INSPIRATION telah menyerahkan Agunan milik PEMBANTAH dan telah dibebankan dengan Hak Tanggungan, sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya ketentuan UUHT;
  - b. Bahwa selain Perjanjian Kredit *a quo*, CV ARIRANG INSPIRATION juga telah mengikatkan dirinya dengan Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani CV ARIRANG INSPIRATION (selanjutnya disebut "SUPK") sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga seluruh Perjanjian Kredit beserta SUPK *a quo* wajiblah dipandang sebagai perikatan yang sah dan mengikat para pihak (*incassu* CV ARIRANG INSPIRATION, TERBANTAH I dan PEMBANTAH selaku Penjamin), sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPdata *juncto* Pasal 1338 KUHPdata;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa untuk menjamin pelunasan atas fasilitas kredit CV ARIRANG INSPIRATION yang diberikan oleh TERBANTAH I, maka PEMBANTAH selaku Penjamin sekaligus sekutu Pengurus dari CV ARIRANG INSPIRATION telah menyerahkan Agunan milik PEMBANTAH dan telah diikatkan serta dibebankan dengan Hak Tanggungan, sehingga seluruh pengikatan dan pembebanan atas Agunan *a quo* merupakan bukti yang sah, sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara *juncto* Pasal 1338 KUHPerdara *junctis* Pasal 1870 KUHPerdara *juncto* Pasal 165 *Herzien Indlandsch Reglement* (H.I.R.);
- d. CV ARIRANG INSPIRATION senantiasa melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) atas kesepakatan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit berikut dengan *accessoir*-nya, khususnya kelalaian terkait dengan pembayaran kembali atas Jumlah Terutang kepada TERBANTAH I, *meskipun* TERBANTAH I dengan segala itikad baik yang dimiliki telah melakukan memberikan kesempatan kepada PEMBANTAH serta memberikan program Restrukturisasi kepada PEMBANTAH, sebagaimana tercantum dalam Surat Nomor SME. JPR.Ar-07.KDS.SPPK/003/2019, Tanggal 06 Februari 2019, Perihal Restrukturisasi Kredit an. CV ARIRANG INSPIRATION (selanjutnya disebut "Surat Restrukturisasi Kredit"), hal mana juga TELAH DIAKUI SECARA TEGAS oleh PEMBANTAH dalam Posita, Angka 3, Point 3.2 gugatan bantahan *a quo*;
- e. Bahwa meskipun telah diberikan kesempatan sebagaimana tercantum dalam Surat Restrukturisasi Kredit, *namun* CV ARIRANG INSPIRATION masih tidak beritikad baik dan sungguh-sungguh dalam menjalankan kesepakatan dan/atau komitmen sebagaimana tercantum dalam Surat Restrukturisasi Kredit *a quo*, sehingga kolektibilitas CV ARIRANG INSPIRATION kembali naik dan turun disekitaran Kolektibilitas 2 (Dalam Perhatian Khusus) dan Kolektibilitas 3 (Kurang Lancar) sejak Tanggal 22 Desember 2019 sampai dengan Tanggal 28 Februari 2020 dan terus berangsur-angsur menurun sampai berada di kolektibilitas 5 (macet) pada Tanggal 20 Juni 2020;
- f. Penurunan kolektibilitas CV ARIRANG INSPIRATION *a quo* telah mampu membuktikan CV ARIRANG INSPIRATION dan sekutu Pengurus CV ARIRANG INSPIRATION (*incassu* PEMBANTAH),

Halaman 15 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa

### 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)



memiliki tabiat atau karakter yang buruk dalam menjalankan komitmen dan memenuhi kesepakatan dalam Perjanjian Kredit berikut dengan *accessoir*-nya, sehingga dapat dibuktikan penurunan Kolektibilitas CV ARIRANG INSPIRATION *BUKAN SEMATA-MATA* disebabkan oleh dampak Corona Virus (Covid) 19, *melainkan* DIDASARKAN PADA TABIAT DAN KARAKTER YANG BURUK DARI CV ARIRANG INSPIRATION DAN PEMBANTAH SELAKU SEKUTU PENGURUS CV ARIRANG INSPIRATION;

g. TERBANTAH I dengan segala itikad baik telah melakukan tindakan-tindakan yang bersifat persuasif dengan menyampaikan himbauan, teguran dan peringatan baik secara lisan maupun tertulis kepada CV ARIRANG INSPIRATION dan PEMBANTAH selaku sekutu Pengurus dari CV ARIRANG INSPIRATION, hal mana dibuktikan dengan dikeluarkannya surat, *antara lain namun tidak terbatas* pada :

- 1) Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.7008/2020, Tanggal 06 April 2020, Perihal Peringatan I (Pertama), *namun* sampai dengan tanggal penyelesaian kewajiban yang tercantum dalam Surat Peringatan *a quo*, baik dari CV ARIRANG INSPIRATION maupun PEMBANTAH selaku sekutu Pengurus CV ARIRANG INSPIRATION, masih juga tidak melakukan kewajiban atas Jumlah Terutang kepada TERBANTAH I sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit;
- 2) Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.8186/2020, Tanggal 22 April 2020, Perihal Peringatan II (Kedua), *namun* sampai dengan tanggal penyelesaian kewajiban yang tercantum dalam Surat Peringatan *a quo*, baik dari CV ARIRANG INSPIRATION maupun PEMBANTAH selaku sekutu Pengurus CV ARIRANG INSPIRATION, masih juga tidak melakukan kewajiban atas Jumlah Terutang kepada TERBANTAH I sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit;
- 3) Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.20757/2020, Tanggal 18 September 2020, Perihal Peringatan III (Ketiga), *namun* sampai dengan tanggal penyelesaian kewajiban yang tercantum dalam Surat Peringatan *a quo*, baik dari CV ARIRANG INSPIRATION maupun PEMBANTAH selaku sekutu Pengurus CV ARIRANG INSPIRATION, masih juga tidak melakukan kewajiban atas



Jumlah Terutang kepada TERBANTAH I sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit;

h. Bahwa mengingat sampai dengan batas yang ditentukan dalam Surat Peringatan *a quo*, CV ARIRANG INSPIRATION ataupun PEMBANTAH selaku sekutu Pengurus dari CV ARIRANG INSPIRATION masih juga tidak mau menyelesaikan seluruh Jumlah Terhutang kepada TERBANTAH I, maka melalui Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.26626/2021, Tanggal 01 November 2021, Perihal Pernyataan Wanprestasi (*Default*), TERBANTAH I secara tegas telah menyatakan :

- 1) CV ARIRANG INSPIRATION telah melakukan cidera janji atas Perjanjian Kredit berikut addendum-addendumnya dan *accessoir*-nya, *sehingga* TERBANTAH I telah menyatakan seluruh fasilitas kredit CV ARIRANG INSPIRATION telah *default* dan jatuh tempo seketika;
- 2) CV ARIRANG INSPIRATION berdasarkan Perjanjian Kredit berikut addendum-addendum dan *accessoir*-nya, wajib untuk membayar atau melunasi seluruh kewajiban kredit CV ARIRANG INSPIRATION secara seketika dan sekaligus;
- 3) Pembayaran kewajiban kredit yang tidak sesuai dengan total kewajiban, *atau* pembayaran sebagian, *atau* tidak sesuai dengan kesepakatan tertulis, tidak menghapus status wanprestasi (*default*) CV ARIRANG INSPIRATION;
- 4) CV ARIRANG INSPIRATION wajib melakukan pembayaran atas seluruh kewajiban kredit selambat-lambatnya dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari, sejak Tanggal 01 November 2021 *dan* apabila dalam jangka waktu *a quo* CV ARIRANG INSPIRATION tidak melakukan pembayaran terhadap seluruh kewajiban kredit CV ARIRANG INSPIRATION, maka TERBANTAH I akan melakukan atau menempuh upaya-upaya penyelesaian kredit sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta dianggap baik dan perlu oleh TERBANTAH I, termasuk namun tidak terbatas pada eksekusi atau pelelangan agunan kredit dimana segala biaya yang timbul akan menjadi beban CV ARIRANG INSPIRATION;

i. PEMBANTAH kemudian menanggapi himbauan, peringatan dan teguran yang disampaikan oleh TERBANTAH I kepada CV ARIRANG



INSPIRATION secara negatif dengan cara mengajukan gugatan atas perkara *a quo* ke Pengadilan Negeri Jepara, *terlebih lagi* PEMBANTAH dengan serangkaian kebohongan dan dalil-dalil PEMBANTAH, telah memutarbalikan fakta-fakta hukum yang ada, secara beritikad buruk dan melawan hukum, dengan menyatakan pelelangan yang dilakukan oleh TERBANTAH I dengan bantuan TERBANTAH II tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh UUHT *juncto* PMK Lelang, antara lain namun tidak terbatas didasarkan pada dalil-dalil :

- 1) TERBANTAH I belum pernah memberikan Surat Peringatan atas keterlambatan angsuran PEMBANTAH, padahal Surat Peringatan adalah bersifat wajib diberikan kepada nasabah atau Debitur (*incassu* CV ARIRANG INSPIRATION), sebelum TERBANTAH I melakukan lelang eksekusi melalui perantara TERBANTAH II; Atas dalil-dalil PEMBANTAH *a quo*, maka TERBANTAH I telah menguraikan fakta hukum dalam jawaban diatas bahwa TERBANTAH I telah mengeluarkan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II dan Surat peringatan III kepada CV ARIRANG INSPIRATION dan ditujukan kepada PEMBANTAH selaku sekutu Pengurus dari CV ARIRANG INSPIRATION, bahkan sebenarnya TERBANTAH I telah mengeluarkan pernyataan *default* kepada CV ARIRANG INSPIRATION, sebagaimana tercantum dalam Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.26626/ 2021, Tanggal 01 November 2021, Perihal Pernyataan Wanprestasi (*Default*); TERBANTAH I dengan itikad baik yang dimiliki oleh TERBANTAH I juga telah menyampaikan pemberitahuan terkait rencana eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang kepada CV ARIRANG INSPIRATION dan PEMBANTAH selaku Penjamin sekaligus sekutu Pengurus CV ARIRANG INSPIRATION, serta mengumumkannya pada Koran TRIBUN JATENG, sebagaimana bukti-bukti namun tidak terbatas pada :
  - a) Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.2047/2022, Tanggal 24 Januari 2022, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara;
  - b) Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.2048/2022, Tanggal 24 Januari 2022, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit an. CV ARIRANG INSPIRATION;





- c) Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Tanggal 08 Februari 2022, pada Koran TRIBUN JATENG, Tanggal 08 Februari 2022;

Dari uraian *a quo*, maka terbukti TERBANTAH I beritikad baik untuk menyampaikan peringatan dan/atau informasi terkait lelang baik kepada CV ARIRANG INSPIRATION, PEMBANTAH dan masyarakat umum, sehingga dalil-dalil PEMBANTAH *a quo* haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan fakta hukum atas perkara *a quo*;

- 2) Harga atau Limit Lelang yang ditentukan oleh TERBANTAH I sangatlah dibawah harga sesungguhnya atau harga pasar Atas dalil-dalil PEMBANTAH *a quo*, TERBANTAH I dapat menyampaikan fakta-fakta hukum, sebagai berikut :

- d) PMK Lelang telah mengatur sebagai berikut :

- (1) Limit Lelang merupakan nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual (*incassu* TERBANTAH I), sebagaimana diatur dalam Pasal 1, angka 25 PMK Lelang *juncto* Pasal 47 Ayat 2 PMK Lelang;
- (2) Nilai Limit harus dicantumkan dalam Pengumuman Lelang, sebagaimana diatur dalam Pasal 47 Ayat 4 PMK Lelang;
- (3) Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual (*incassu* TERBANTAH I), berdasarkan laporan hasil penilaian Penilai yang telah memiliki izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian, untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki, hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 48 Ayat 1 PMK Lelang *juncto* Pasal 48 Ayat 2 PMK Lelang;
- (4) Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, maka Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 51 PMK Lelang;
- (5) Masa berlaku laporan penilaian yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit, paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak tanggal penilaian sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, sebagaimana diatur dalam Pasal 52 Ayat 1 PMK Lelang;



- (6) Laporan penilaian yang dilengkapi tanggal penilaian harus dilampirkan oleh Penjual (*incassu* TERBANTAH I) dalam pengajuan permohonan Lelang Eksekusi dan KPKNL (*incassu* TERBANTAH II) melakukan pemeriksaan terhadap masa berlaku laporan penilaian, sebagaimana diatur dalam Pasal 52 Ayat 3 PMK *juncto* Pasal 52 Ayat 4 PMK Lelang;
- e) Dari ketentuan PMK Lelang diatas, dapat diuraikan fakta hukum terkait penentuan Harga/Limit Lelang oleh TERBANTAH I, sebagai berikut :
- (1) Penentuan Harga atau Limit Lelang oleh TERBANTAH I didasarkan pada Laporan Penilaian Aset Nomor 00631/2.0124-01/PI/07/0348/1/II/2021, Tanggal 06 Juli 2021, yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Satria Iskandar Setiawan dan rekan (SISCO), dengan ijin usaha Nomor 2.14.00124 - KMK No.790/KM.1/2014, dengan wilayah kerja Negara Republik Indonesia (selanjutnya disebut "Laporan KJPP");
  - (2) Harga atau Limit Lelang yang dicantumkan dalam pengumuman lelang didasarkan pada nilai rentang paling tinggi dalam PMK Lelang, yakni didasarkan pada Nilai Pasar yang ditentukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Satria Iskandar Setiawan dan rekan (SISCO) berdasarkan Laporan KJPP, sebesar Rp.1.901.000.000 (satu milyar sembilan ratus satu juta rupiah);
  - (3) Masa berlaku Laporan KJPP masih dalam masa laku yang ditetapkan oleh PMK Lelang, yakni 12 (dua belas) bulan sejak Tanggal 06 Juli 2021, sehingga Laporan KJPP *a quo* masih dapat dijadikan dasar untuk menentukan Harga atau Limit Lelang, sebagaimana yang diatur dalam PMK Lelang;
  - (4) Laporan KJPP *a quo* telah diserahkan oleh TERBANTAH I kepada TERBANTAH II dan TERBANTAH II telah melakukan pemeriksaan terhadap masa berlaku laporan sebagaimana yang diamanahkan oleh PMK Lelang;
  - (5) Tidak ada kewajiban TERBANTAH I dan TERBANTAH II untuk memperlihatkan hasil Laporan KJPP *a quo* kepada PEMBANTAH, meskipun secara fakta hukum yang ada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERBANTAH I dan TERBANTAH II akan memperlihatkan hasil Laporan KJPP *a quo*, apabila PEMBANTAH meminta TERBANTAH I dan TERBANTAH II memperlihatkan hasil Laporan KJPP *a quo* kepada PEMBANTAH;

- 3) TERBANTAH I tidak berhak memutuskan Perjanjian Kredit secara SEPIHAK dan belum jatuh tempo

Atas dalil-dalil PEMBANTAH *a quo*, maka TERBANTAH I ingin menyampaikan fakta-fakta hukum, sebagai berikut :

- a) Ketentuan Pasal 1338 KUHPdata *juncto* Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian telah mengatur semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku seperti undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- b) Ketentuan Pasal 12 Perjanjian Kredit mengatur Debitur (*incassu* CV ARIRANG INSPIRATION) dianggap lalai, jika terjadi salah satu hal atau lebih kejadian kelalaian sebagaimana tersebut dalam ayat 1 Pasal 15 SUPK dan sebagai akibat terjadinya kelalaian Bank (*incassu* TERBANTAH I) berhak untuk melaksanakan haknya sebagaimana disebutkan dalam ayat 2 Pasal 15 SUPK;
- c) Ketentuan Pasal 5 Perjanjian Kredit mengatur Debitur (*incassu* CV ARIRANG INSPIRATION) wajib melakukan pembayaran kembali Jumlah Terutang, selambat-lambatnya setiap saat yang ditentukan oleh Bank (*incassu* TERBANTAH I), apabila terdapat peristiwa yang mengakibatkan terjadinya kejadian kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 SUPK;
- d) Ketentuan Pasal 15 Ayat 1 Huruf a SUPK *juncto* Pasal 15 Ayat 2 SUPK, mengatur :
  - (1) yang disebut Kejadian Kelalaian jika Debitur (*incassu* CV ARIRANG INSPIRATION) telah lalai atau tidak memenuhi salah satu ketentuan Perjanjian Kredit, *termasuk tetapi tidak terbatas* pada jika Jumlah Terutang tidak dibayar *atau* tidak dibayar lunas sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit;
  - (2) Jika terjadi salah satu Kejadian Kelalaian sebagaimana diatur pada ayat 1 Pasal 15 ini, maka Bank (*incassu* TERBANTAH I) berhak menyatakan baki debet pokok jatuh tempo dan Jumlah Terutang harus dibayar lunas sekaligus

Halaman 21 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa

#### 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)



dan segera atas tagihan pertama Bank (*incassu* TERBANTAH I), dan jika Debitur (*incassu* CV ARIRANG INSPIRATION) dan/atau Penjamin (*incassu* PEMBANTAH) dan/atau pemilik barang tidak melaksanakan kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau Dokumen Agunan, maka Bank (*incassu* TERBANTAH I) berhak mengeksekusi Agunan serta mengambil setiap tindakan hukum yang berhak diambil oleh Bank;

e) Dari klausula yang telah disepakati oleh CV ARIRANG INSPIRATION dengan TERBANTAH I dalam Perjanjian Kredit dan SUPK, kondisi kelalaian pembayaran oleh CV ARIRANG INSPIRATION dan/atau Penjamin (*incassu* PEMBANTAH) secara hukum tidak menyebabkan putusnya Perjanjian Kredit antara CV ARIRANG INSPIRATION dengan TERBANTAH I, MELAINKAN Bank (*incassu* TERBANTAH I) diberikan hak dan kewenangan untuk menyatakan baki debit pokok Debitur (*incassu* CV ARIRANG INSPIRATION) jatuh tempo dan Jumlah Terutang dari CV ARIRANG INSPIRATION-lah yang wajib dibayar lunas sekaligus dan segera atas tagihan pertama Bank (*incassu* TERBANTAH I);

4) TERBANTAH II wajib mendapatkan ijin Pengadilan Negeri bila hendak melakukan lelang barang jaminan karena belum memiliki Petunjuk Pelaksanaan sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 3210 Tahun 1984

Atas dalil-dalil PEMBANTAH *a quo*, maka TERBANTAH I ingin menyampaikan fakta-fakta hukum, sebagai berikut :

a) Ketentuan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3210 Tahun 1984 sudah tidak relevan lagi digunakan sejak Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan ketentuan UUHT yang pada intinya mengatur sebagai berikut :

(1) Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan :

“Apabila Debitur (*incassu* CV ARIRANG INSPIRATION) cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan Pertama (*incassu* TERBANTAH I) mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;

Halaman 22 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa



(2) Ketentuan Pasal 20, Ayat 1, Huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan :

“Apabila Debitur (*incassu* CV ARIRANG INSPIRATION) cidera janji, maka berdasarkan hak Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (*incassu* TERBANTAH I) berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan”;

b) Ketentuan PMK Lelang merupakan petunjuk pelaksanaan lelang yang saat ini berlaku di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, khususnya dalam rangka melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam UUHT;

c) Dari ketentuan *a quo*, maka dapat dibuktikan TERBANTAH I selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan TERBANTAH I sendiri melalui pelelangan umum, sehingga dalil-dalil PEMBANTAH yang menyatakan TERBANTAH I dan TERBANTAH II tidak berwenang untuk melakukan pelelangan umum karena belum memiliki petunjuk pelaksanaan, merupakan dalil-dalil yang salah, tidak benar, mengada-ada dan bertentangan dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidak turut dipertimbangkan dalam rangka pengambilan keputusan atas perkara *a quo*;

4. TERBANTAH I menolak dengan tegas dalil-dalil PEMBANTAH *a quo*, khususnya dalil-dalil PEMBANTAH dalam angka 17, angka 18 dan angka 19 gugatan *a quo*, terkait permohonan :

- untuk menjalankan terlebih dahulu putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim meskipun ada bantahan (*verzet*), banding, kasasi atau upaya hukum lain (*uit voerbaar bij voorrad*);
- pemblokiran Agunan oleh TURUT TERBANTAH sampai mendapatkan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- Permohonan Sita Persamaan atas Agunan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit berserta aksesoirnya;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan dalil-dalil yang tidak berkesesuaian dengan hukum, sehingga patut pula secara hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak permohonan PEMBANTAH *a quo* atau setidaknya tidak turut mempertimbangkan dalil-dalil PEMBANTAH *a quo* dalam putusan atas perkara *a quo*;

5. TERBANTAH I menolak dengan tegas dalil-dalil PEMBANTAH selain dan selebihnya karena dalil-dalil PEMBANTAH *a quo* tidak didasarkan pada hukum;

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka adalah cukup dan patut apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memutuskan :

## A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi TERBANTAH I dalam perkara *a quo*;
2. Menyatakan gugatan bantahan dari PEMBANTAH tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PEMBANTAH untuk seluruhnya;
2. Menghukum PEMBANTAH untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

atau,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara berpendapat lain, mohon agar kiranya Majelis Hakim memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah, Terbantah II telah mengajukan jawaban, pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERBANTAH II menolak seluruh dalil-dalil PEMBANTAH, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dan TERBANTAH II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PEMBANTAH yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERBANTAH II;
2. EKSEPSI PEMBANTAH TERLEBIH DAHULU MELAKUKAN DAN BERADA DALAM KEADAAN WANPRESTASI (*EXCEPTIO NON ADIMPLETICONTRACTUS*);

Bahwa perlu TERBANTAH II tegaskan, dasar dari pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERBANTAH II, adalah berdasarkan permohonan lelang dari Terbantah I, karena PEMBANTAH sebagai Debitur (selaku Direktur dari CV. Arirang Inspiration) telah wanprestasi.

Halaman 24 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa

### 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)



Bahwa PEMBANTAH seharusnya berkewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran hutang sesuai yang diperjanjikan pada Kreditur (Terbantah I), namun PEMBANTAH tidak melaksanakan kewajiban tersebut sehingga rentetan pelaksanaan lelang ini karena PEMBANTAH terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi.

*Pengertian Wanprestasi menurut R. Subekti adalah suatu kelalaian seorang debitur yang dapat berupa empat macam hal yaitu :*

- a. *Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan,*
- b. *Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan*
- c. *Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya*
- d. *Melakukan sesuatu hal yang didalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.*

Berdasarkan hal tersebut, PEMBANTAH pada dasarnya tidak dapat mengajukan Gugatan Bantahan karena diajukan oleh debitur yang berkewajiban untuk memenuhi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan atau dengan kata lain sudah wanprestasi, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). (Yurisprudensi MARI No.995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975)

### 3. EKSEPSI GUGATAN *ERROR IN PERSONA*

*Kekeliruan karena menarik KPKNL Semarang sebagai pihak dalam perkara a quo:*

- a. Bahwa dalam perkara *a quo* pihak PEMBANTAH sesuai dalil-dalil gugatannya menginformasikan sebagai Debitur dari Terbantah I dimana pada dasarnya memperlakukan mengenai penyelesaian hutang maupun permasalahan usaha PEMBANTAH yang berdampak pada kemampuan bayar selaku Debitur kepada Kreditur/Terbantah I. Atas dalil-dalil tersebut menunjukkan bahwa tidak ada keterkaitan dengan pelaksanaan tugas kedinasan yang dilakukan oleh TERBANTAH II.
- b. Bahwasannya TERBANTAH II merupakan penyelenggara lelang sebagaimana diamanahkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Hak Tanggungan dan Lelang. Oleh karena itu, merujuk pada dalil-dalil Gugatan Bantahan PEMBANTAH, maka telah jelas PEMBANTAH telah keliru menarik KPKNL Semarang sebagai pihak TERBANTAH II dalam perkara *a quo* karena TERBANTAH II tidak



memiliki keterkaitan atau relevansi dengan permasalahan yang khususnya berkaitan dengan adanya permasalahan penyelesaian hutang antara PEMBANTAH dengan Terbantah I, mengingat tugas dan fungsi TERBANTAH II dalam pelaksanaan lelang dimaksud pada prinsipnya hanya memiliki hubungan hukum dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Regional Retail Collection & Recovery Jawa II *in casu* Terbantah I khususnya di bidang penyelenggaraan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas tindakan PEMBANTAH yang melibatkan KPKNL Semarang sebagai pihak TERBANTAH II dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan KPKNL Semarang *in casu* TERBANTAH II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

**4. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL**

- a. Bahwa perihal dan dalil-dalil Gugatan Bantahan PEMBANTAH dalam perkara *a quo* dimana menyampaikan mengenai adanya penyelesaian kewajiban/utang dengan pihak Terbantah I, pada dasarnya tidak ada keterkaitan dengan domain kewenangan maupun tugas dan fungsi TERBANTAH II.
- b. Pada prinsipnya prosedur lelang atas objek 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 Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- c. Bahwasannya TERBANTAH II merupakan penyelenggara lelang sebagaimana diamanahkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Lelang. (*Vide* PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

Bahwa menurut ketentuan pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa:

*“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”.*

Bahwa pelelangan merupakan tugas dan fungsi dari TERBANTAH II dan apabila ada permohonan lelang yang telah memenuhi legalitas formal objek dan subjeknya maka TERBANTAH II tidak boleh menolaknya.

- d. Bahwa ketidakjelasan Gugatan Bantahan PEMBANTAH dengan mengaitkan TERBANTAH II dalam melaksanakan tugas dan fungsinya tersebut dapat dilihat dari sebagian besar dalil-dalil posita yang pada pokoknya menyampaikan mengenai permasalahan kredit maupun penyelesaian utang PEMBANTAH dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Regional Retail Collection & Recovery Jawa II *in casu* Terbantah I. Selain itu, penyelenggaraan lelang dalam perkara *a quo* telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Atas pertimbangan-pertimbangan dimaksud kami menyampaikan bahwa gugatan PEMBANTAH yang ditujukan kepada TERBANTAH II sangatlah tidak jelas dan kabur.

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

## DALAM POKOK PERKARA

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

A. Hubungan Utang Piutang Antara PEMBANTAH dengan Terbantah I

Halaman 27 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa

### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PEMBANTAH (selaku Direktur dari CV. Arirang Inspiration) merupakan Debitur dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Regional Retail Collection & Recovery Jawa II *in casu* Terbantah I yang terjadi hubungan hukum berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JPR/0005/KMK/2014 tanggal 28 Februari 2014 beserta Addendum-Addendum sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 125/37/2022 tanggal 22 Februari 2022. Selanjutnya, jaminan SHM Nomor 4101 luas 1.065 m2 atas nama Ari Hendro Probowati dan SHM Nomor 2702 luas 1.025 m2 atas nama Ari Hendro Probowati, yang seluruhnya terletak di Desa Ngabul Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara (obyek perkara *a quo*) dijadikan jaminan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1171/2014 tanggal 2 Juni 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 275/2014 tanggal 7 Mei 2014 yang disebutkan bahwa Terbantah I merupakan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas obyek perkara *a quo*.
  2. Bahwa obyek perkara *a quo* telah tercatat dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No Berkas: 5747/2022 tanggal 17 Februari 2022 dan 5745/2022 tanggal 17 Februari 2022, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara. Adapun di dalam kedua SKPT yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara *in casu* Turut Terbantah I dimaksud terdapat catatan yakni obyek perkara *a quo* dibebani Hak Tanggungan Peringkat I di PT. Bank Mandiri (Persero), TBK.
  3. Bahwa dalam perkembangannya, PEMBANTAH (selaku Direktur dari CV. Arirang Inspiration) tidak memenuhi kewajibannya kepada Kreditur *in casu* Terbantah I sebagaimana adanya Surat Keterangan Hutang No. MNC.RCR/REG.SMG.26421/2021 tanggal 15 November 2021, dan dilengkapi dengan Surat Pernyataan dari Pemohon Lelang/Penjual/Terbantah I No. MNC.RCR/REG.SMG.26416/2021 tanggal 15 November 2021 yang menyatakan bahwa PEMBANTAH (selaku Direktur dari CV. Arirang Inspiration) telah cidera janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya kepada Terbantah I.
- B. Pelaksanaan Lelang Telah Sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang Berlaku

Halaman 28 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa

#### 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)





Bahwa terhadap dalil-dalil Posita PEMBANTAH Angka 16 halaman 10 dan Petitum dalam Gugatan Bantahan PEMBANTAH yang pada intinya menyampaikan bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek perkara *aquo* dinyatakan batal demi hukum, atas hal tersebut dapat TERBANTAH II sampaikan:

- Bahwa dasar diajukan permohonan lelang oleh Terbantah I karena PEMBANTAH sebagai Debitur (selaku Direktur dari CV. Arirang Inspiration) telah cidera janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Kreditur (Terbantah I), yang dibuktikan dengan Surat Pernyataan dari Terbantah I bahwa Debitur/PEMBANTAH telah cidera janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I. Oleh karena itu, barang jaminan yang telah dibebani hak tanggungan oleh Kreditur (Terbantah I) dapat dimohonkan penjualan melalui lelang. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur 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."*
- Bahwa perlu TERBANTAH II jelaskan, prosedur lelang atas objek 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 Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Atas permohonan lelang *aquo*, telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka selanjutnya setelah semua dokumen persyaratan lengkap maka Kepala KPKNL Semarang mengeluarkan Surat Penetapan Hari dan tanggal yang menetapkan jadwal lelang atas obyek sengketa dimana sebelum pelaksanaan lelang telah dilakukan Pengumuman sesuai ketentuan yaitu melalui selebaran dan melalui



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat kabar harian oleh Tergugat I. Setelah lelang dilaksanakan, Berita Acara Pelaksanaan Lelang dituangkan dalam Risalah Lelang.

- Bahwa terhadap dalil-dalil Gugatan Bantahan PEMBANTAH yang pada intinya menyebutkan pelaksanaan lelang oleh KPKNL Semarang *in casu* TERBANTAH II harus mendapat ijin dari Hakim/Pengadilan Negeri Jepara, pada dasarnya dapat TERBANTAH II sampaikan bahwa prosedur lelang atas objek dalam perkara *a quo* adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu berpedoman pada Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dan Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Adapun tanggapan kami yaitu sebagai berikut:

## *Pasal 6 UUHT*

*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.*

Dengan demikian, maka pelaksanaan lelang dimaksud merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (*ex lege*).

Selanjutnya pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf a dan huruf b UUHT.

*Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

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

Selanjutnya Terbantah I telah memberitahukan secara formal dan patut melalui Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit kepada PEMBANTAH sebagai Debitur (selaku Direktur dari CV. Arirang Inspiration) serta telah memenuhi Asas Publisitas, dengan adanya Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak

Halaman 30 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa

### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungannya melalui selebaran dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui koran/media massa.

Dapat TERBANTAH II sampaikan bahwa TERBANTAH II menerima permohonan lelang dari Terbantah I untuk mengadakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan milik PEMBANTAH karena PEMBANTAH cidera janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Kreditur (Terbantah I). Oleh karena itu, barang jaminan yang telah dibebani hak tanggungan kepada Terbantah I dapat dimohonkan penjualan melalui lelang oleh Terbantah I selaku pemegang hak tanggungan tingkat pertama.

C. Gugatan Bantahan PEMBANTAH Tidak Memenuhi Kualifikasi Untuk Dijatuhkan Putusan yang Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*)

- Bahwa TERBANTAH II menolak dalil posita pada angka 18 halaman 10 yang pada pokoknya meminta agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum verzet, banding, kasasi, atau upaya hukum lain dari Para Tergugat (*uit voerbaar bij voorraad*).
- Bahwa tidak ada kualifikasi dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yang dipenuhi oleh surat gugatan Penggugat sehingga layak untuk dikabulkan dan menjadikan putusan atas perkara ini dapat dijatuhkan sebagai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu.
- Bahwa selain itu, perlu diingat kembali pelaksanaan putusan serta merta sebagaimana yang tertuang dalam SEMA Nomor 3 tahun 2000 menyaratkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

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

D. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, lelang obyek perkara *a quo* nyata-nyata telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur

Halaman 31 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa



dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, lelang obyek perkara *a quo* nyata-nyata bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

- E. Bahwa Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus telah menyatakan, "suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".
- F. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas nampak sangat transparan, sedangkan dalil-dalil PEMBANTAH sangat tidak berdasarkan hukum. Pada dasarnya telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh TERBANTAH II atas permintaan Terbantah I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum. Oleh karena itu, dalil-dalil posita dan Petitum PEMBANTAH yang pada pokoknya menyatakan lelang obyek perkara *a quo* dianggap batal demi hukum adalah dalil-dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

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

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi TERBANTAH II;
2. Menyatakan Gugatan Bantahan PEMBANTAH ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Bantahan PEMBANTAH untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Bantahan PEMBANTAH tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan pelaksanaan lelang atas obyek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh TERBANTAH II adalah sah menurut hukum dan tidak bisa dimintakan pembatalannya;
3. Menolak permohonan *uitvoerbaar bij voorraad* yang dimohonkan oleh PEMBANTAH;
4. Menghukum PEMBANTAH untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah, Turut Terbantah I telah mengajukan jawaban, pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai pihak Turut Terbantah I dalam perkara ini menyampaikan Jawaban berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dan berdasarkan Peraturan - peraturan di bidang Pertanahan.
2. Berdasarkan Buku Tanah Hak Milik Nomor 2702 / Ngabul terakhir tercatat atas nama Ari Hendra Probowati diperoleh berdasarkan Jual Beli , dengan bukti Akta Jual Beli tanggal 24-2 2014 Nomor 100/2014 dibuat oleh PPAT Ragil Alfiah, SH dengan obyek jual beli sebidang tanah Hak Milik Nomor 2702 terletak di Desa Ngabul, Kecamatan Tahunan seluas 1.025 M<sup>2</sup> berdasarkan surat ukur No : 183 / NGBL / 2000 tanggal 31-5-2000
3. Bahwa pada Buku Tanah Hak Milik Nomor 2702 / Ngabul juga terdapat catatan pendaftaran hak tanggungan oleh Bank Mandiri ( Persero ) Tbk berkedudukan pusat di Jakarta, Akta Hak Tanggungan Tgl . 7-5-2014 Nomor 275/2014 Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1171/2014 bersama Hak Milik Nomor 4101.
4. Berdasarkan Buku Tanah Hak Milik Nomor 4101 / Ngabul terakhir tercatat atas nama Ari Hendra Probowati diperoleh berdasarkan Jual Beli , dengan bukti Akta Jual Beli tanggal 24-2 2014 Nomor 101/2014 dibuat oleh PPAT Ragil Alfiah , SH dengan obyek jual beli sebidang tanah Hak Milik Nomor 4101 terletak di Desa Ngabul, Kecamatan Tahunan seluas : 1.065 M berdasarkan surat ukur No 04 / NGBL / 2013 tanggal 23-01-2013.
5. Bahwa pada Buku Tanah Hak Milik Nomor 4101 / Ngabul juga terdapat catatan pendaftaran hak tanggungan oleh Bank Mandiri ( Persero ) Tbk berkedudukan pusat di Jakarta , Akta Hak Tanggungan Tgl . 7-5-2014 Nomor 275/2014 sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1171/2014 bersama Hak Milik Nomor : 2702.

Berdasarkan uraian tersebut diatas dengan ini Turut Terbantah I mohon kepala Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara yang mengadili dan memeriksa perkara ini mohon menjatuhkan putusan dalam perkara ini sebagai berikut:

1. Menyatakan Gugatan Pembantah ditolak / atau tidak dapat diterima.
2. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Pembantah.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim mempunyai pertimbangan lain mohon dijatuhkan putusan yang seadil adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Terbantah I, Terbantah II dan Turut Terbantah I, Pembantah telah mengajukan Replik di persidangan tanggal 8 Juni 2022, sedangkan Terhadap Replik Pembantah, Terbantah I, Terbantah II dan Turut Terbantah I telah mengajukan Duplik di persidangan tanggal 15 Mei 2022;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya tersebut, Pembantah telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 3371024108730001 atas nama ARI HENDRA PROBOWATI, tanggal 22 Oktober 2015 (P-1);
  2. Fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 4101/Desa Ngabul, tanggal 10 Februari 2014, atas nama ARI HENDRA PROBOWATI namun telah menjadi Hak Tanggungan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, dengan luas 1.065 m<sup>2</sup> berdasarkan surat ukur Nomor 4 /Ngabul/2014 (P-2);
  3. Fotocopy Buku Tanah Milik Nomor 2702/Desa Ngabul, tanggal 11 Juli 2001, atas nama ARI HENDRA PROBOWATI namun telah menjadi Hak Tanggungan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, dengan luas 1.025 m<sup>2</sup> berdasarkan surat ukur Nomor 183/Ngbl/2000 (P-3);
  4. Fotocopy Rekening Koran atas nama CV Arirang Inspiration, nomor rekening 1350101025748 (P-4);
  5. Fotocopy Print Out bukti transfer, dari Arirang Inspiration ke PT. Bank Mandiri, sejumlah 23.635.950,00 tanggal 17 Juni 2020 (P-5);
  6. Fotocopy Print Out bukti transfer, dari Arirang Inspiration ke PT. Bank Mandiri, sejumlah 10.000.000,00 tanggal 17 Juli 2020 (P-6);
  7. Fotocopy Print Out bukti transfer, dari Arirang Inspiration ke PT. Bank Mandiri, sejumlah 5.000.000,00, tanggal 30 Juli 2020 (P-7);
  8. Fotocopy Print Out bukti transfer, dari Arirang Inspiration ke PT. Bank Mandiri, sejumlah 15.000.000,00 tanggal 13 Oktober 2020 (P-8);
  9. Fotocopy Print Out bukti transfer, dari Arirang Inspiration ke PT. Bank Mandiri, sejumlah 5.000.000,00 tanggal 28 Mei 2021 (P-9);
  10. Fotocopy Print Out bukti transfer, dari Arirang Inspiration ke PT. Bank Mandiri, sejumlah 10.000.000,00 tanggal 24 September 2021 (P-10);
- fotocopy bukti surat-surat tersebut di atas seluruhnya telah diberi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-3, dan P-3 sampai dengan P-10 merupakan fotocopy dari fotocopy;

Halaman 34 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Pembantah tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya tersebut,

Terbantah I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotocopy Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JPR/0005/KMK/2014, antara PT. Bank Mandiri dengan ARIRANG INSPIRATION, Tanggal 28 Februari 2014 (T.I-1);
2. Fotocopy Addendum Ke – I (Pertama) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JPR/0005/KMK/2014, antara PT. Bank Mandiri dengan ARIRANG INSPIRATION, Tanggal 27 Februari 2015 (T.I-2);
3. Fotocopy Addendum Ke – II (Kedua) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JPR/0005/KMK/2014, antara PT. Bank Mandiri dengan ARIRANG INSPIRATION, Tanggal 23 Februari 2016 (T.I-3);
4. Fotocopy Addendum Ke - 3 Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JPR/0005/KMK/2014, antara PT. Bank Mandiri dengan ARIRANG INSPIRATION, Tanggal 23 Februari 2017 (T.I-4);
5. Fotocopy Syarat Umum Perjanjian Kredit Tanggal 28 Februari 2014 (T.I-5);
6. Fotocopy Akta Perseroan Komanditer CV ARIRANG INSPIRATION, Nomor 22, Tanggal 07 Februari 2011 (T.I-6);
7. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 4101/ Desa Ngabul, tanggal 10 Februari 2014, atas nama ARI HENDRA PROBOWATI namun telah menjadi Hak Tanggungan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, dengan luas 1.065 m<sup>2</sup> berdasarkan surat ukur Nomor 4 /Ngabul/2014 (T.I-7);
8. Fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2702/Desa Ngabul, tanggal 11 Juli 2001, atas nama ARI HENDRA PROBOWATI namun telah menjadi Hak Tanggungan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, dengan luas 1.025 m<sup>2</sup> berdasarkan surat ukur Nomor 183/Ngbl/2000 (T.I-8);
9. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 275/2014 (T.I-9A);
10. Fotocopy Bank Mandiri (Persero) Tbk (T.I-9B);
11. Fotocopy Surat Nomor SME. JPR.Ar-07.KDS. SPPK/003/2019, Tanggal 06 Februari 2019, Perihal Restrukturisasi Kredit an. CV ARIRANG INSPIRATION (T.I-10);
12. Fotocopy Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Corona Virus Disease (COVID 19), Tanggal 31 Maret 2020 (T.I-11);
13. Fotocopy Informasi System Bank Mandiri, terkait data kolektibilitas fasilitas kredit CV ARIRANG INSPIRATION (T.I-12);



14. Fotocopy Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG. 7008/2020, Tanggal 06 April 2020, Perihal Peringatan I (Pertama) (T.I-13);
15. Fotocopy Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG. 8186/2020, Tanggal 22 April 2020, Perihal Peringatan II (Kedua) (T.I-14);
16. Fotocopy 20757/2020, Tanggal 18 September 2020, Perihal Peringatan III (Ketiga) (T.I-15);
17. Fotocopy 26626/2021, Tanggal 01 November 2021, Perihal Pernyataan Wanprestasi (*Default*) (T.I-16)
18. Fotocopy 2047/2022, Tanggal 24 Januari 2022, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara (T.I-17);
19. Fotocopy 2048/2022, Tanggal 24 Januari 2022, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit an. CV ARIRANG INSPIRATION (T.I-18);
20. Fotocopy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Tanggal 08 Februari 2022, pada Koran TRIBUN JATENG, Tanggal 08 Februari 2022 (T.I-19);
21. Fotocopy Laporan Penilaian Aset Nomor 00631/2.0124-01/PI/07/0348/1/VII/2021, Tanggal 06 Juli 2021, yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Satria Iskandar Setiawan dan rekan (SISCO) (T.I-20);

fotocopy bukti surat-surat tersebut di atas seluruhnya telah diberi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti P-11, P-13 sampai dengan P-16 merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya tersebut, Terbantah II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Surat Pengantar SKPT dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Regional Retail Collection & Recovery Jawa II) Nomor: MNR.RCR/REG.SMG.26414 / 2021, tanggal 15 November 2021 (T.II-1);
2. Fotocopy Surat Pernyataan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Regional Retail Collection & Recovery Jawa II) Nomor: MNR.RCR/REG.SMG.26416/2021 tanggal 15 November 2021 (T.II-2);
3. Fotocopy Surat Keterangan Hutang dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Regional Retail Collection & Recovery Jawa II) Nomor: MNR.RCR/REG.SMG.26421/2021 tanggal 15 November 2021 (T.II-3);
4. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 5747/2022 tanggal 17 Februari 2022 (T.II-4A);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 5745/2022 tanggal 17 Februari 2022 (T.II-4B);
6. Fotocopy Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang dari KPKNL Semarang Nomor: S-169/WKN.09/KNL.01/2022 tanggal 19 Januari 2022 (T.II-5);
7. Fotocopy Surat Pemberitahuan pelaksanaan lelang dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Regional Retail Collection & Recovery Jawa II) Nomor: MNR.RCR/REG.SMG.2047/2022 tanggal 24 Januari 2022 (beserta tanda terima) kepada CV Arirang Inspiration Up. Ari Hendro Probowati selaku Direktur (T.II-6A);
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan pelaksanaan lelang dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Regional Retail Collection & Recovery Jawa II) Nomor: MNR.RCR/REG.SMG.2048/2022 tanggal 24 Januari 2022 (beserta tanda terima) kepada Ari Hendro Probowati (T.II-6B);
9. Fotocopy selebaran Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada khalayak umum oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk melalui selebaran tanggal 24 Januari 2022 (T.II-7A);
10. Pengumuman melalui surat kabar harian Tribun Jateng yang terbit tanggal 8 Februari 2022 sebagai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan ditayangkan melalui website [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id). (T.II-7B);
11. Fotocopy Risalah Lelang Nomor: 125/37/2022 tanggal 22 Februari 2022 (T.II-8);

fotocopy bukti surat-surat tersebut di atas seluruhnya telah diberi materai secukupnya dan seluruhnya telah pula dicocokkan dengan aslinya;

Merimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya tersebut, Turut Terbantah I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotocopy Buku Tanah Nomor 4101/ Desa Ngabul, tanggal 10 Februari 2014, atas nama ARI HENDRA PROBOWATI namun telah menjadi Hak Tanggungan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, dengan luas 1.065 m<sup>2</sup> (TT.I-1);
2. Fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2702/Desa Ngabul, tanggal 11 Juli 2001, atas nama ARI HENDRA PROBOWATI namun telah menjadi Hak Tanggungan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, dengan luas 1.025 m<sup>2</sup>; (TT.I-1)

fotocopy bukti surat-surat tersebut di atas seluruhnya telah diberi materai secukupnya dan seluruhnya telah pula dicocokkan dengan aslinya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbantah I, Terbantah II dan Turut Terbantah I tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pembantah dan Terbantah I mengajukan kesimpulan di persidangan tanggal 3 Pebruari 2021 ;

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan sesuatu hal lain lagi dan pada akhirnya mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang tertulis dalam Berita Acara Persidangan dianggap termuat dan terbaca dalam Putusan ini;

## TENTANG HUKUMNYA

### DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Pasal 27 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG berbunyi : Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa poin 3 poita bantahan Pembantah berbunyi bahwa dalam rangka menjalankan usahanya Pembantah pada tahun 2014 telah mendapatkan fasilitas kredit maka dapat disimpulkan bahwa Pembantah adalah debitor;

Menimbang, bahwa Pembantah sebagai debitor maka tidak ada alasan untuk mengabulkan provisi Pembantah;

Menimbang, bahwa tidak ada alasan untuk mengabulkan provisi Pembantah maka Provisi Pembantah tidak dapat dikabulkan;

### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terbantah I telah mengajukan eksepsi tentang Gugatan Bantahan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), karena seharusnya CV. ARIRANG INSPIRATION diikutkan sebagai pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa poin 1 poita bantahan Pembantah berbunyi : Pembantah adalah Nasabah dari Bank Mandiri Kantor Cabang Jepara / Terbantah I yang beralamat di Jl. HOS Cokroaminoto No. Jepara sejak tahun





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014 sebagaimana Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRO.JPR/0005/KMK/2014 (No. Rek 135101025748 dan 1350101550679);

Menimbang, bahwa poin 3 poita bantahan Pembantah berbunyi : bahwa dalam rangka menjalankan usahanya Pembantah pada tahun 2014 telah mendapatkan fasilitas kredit dari Terbantah I sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit sebagai berikut :

3.3. Perjanjian Kredit Modal Kerja No : CRO.JPR/0005/KMK/2014 (No. Rek 135101025748 dan 1350101550679) perjanjian Kredit tersebut telah beberapa kali di rubah

3.4. terakhir di rubah dengan Nomor : SME.JPR.Ar-07.KDS SPPK/003/2019 tertanggal 6 Februari 2019 Perihal Restrukturisasi Kredit a.n. CV. Arirang Inspiration (No. Rek 135101025748 dan 1350101550679)

Menimbang, bahwa poin 2 alasan eksepsi poin 1 jawaban Terbantah I, berbunyi bahwa Hubungan hukum antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH I dalam perkara *a quo*, lahir mengingat PEMBANTAH merupakan Penjamin, sekaligus sekutu Pengurus dari CV ARIRANG INSPIRATION, sebagaimana tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 275/2014, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah RAGIL ALFIAH, Sarjana Hukum di Kabupaten Jepara *juncto* Akta Pendirian Perseroan Komanditer CV ARIRANG INSPIRATION, Nomor 22, Tanggal 07 Februari 2011, dibuat dihadapan Notaris WING MAHARENY YUDIATI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, di Kabupaten Malang;

Menimbang, bahwa Pasal 19 KUHD berbunyi : Perseroan secara melepas uang yang juga dinamakan perseroan komanditer, didirikan antara satu orang atau beberapa pesero yang secara tanggung-menanggung bertanggung-jawab untuk seluruhnya pada pihak satu, dan satu orang atau lebih sebagai pelepas uang pada pihak lain. Dengan demikian bisalah terjadi, suatu perseroan itu pada suatu ketika yang sama merupakan perseroan firma terhadap para pesero firma di dalamnya dan merupakan perseroan komanditer terhadap si pelepas uang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 19 KUHD tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam CV ada 2 sekutu yaitu :Sekutu Aktif (Komplementer), yaitu **sekutu yang menjalankan perusahaan dan memiliki hak melakukan perjanjian dengan pihak ketiga**. Sekutu Pasif (Komanditer), yaitu sekutu yang hanya menyerahkan modal dalam persekutuan dan tidak turut campur dalam kepengurusan, maupun kegiatan perusahaan;

Halaman 39 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 19 KUHD maka dalam CV terdapat dua alat kelengkapan, yaitu pesero yang bertanggung jawab secara tanggung renteng (pesero aktif, peserokomplementer) dan pesero yang memberikan pinjaman uang (pesero pasif, peserokomanditer), Persero Aktif ; adalah orang yang mempunyai tanggung jawab penuh untuk mengelola perusahaan dengan jabatan sebagai Direktur. Sedangkan Pesero Pasif ; adalah orang yang mempunyai tanggung jawab sebatas modal yang ditempatkan dalam perusahaan, yaitu sebagai Pesero Komanditer;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Terbantah I menyebutkan bahwa PEMBANTAH merupakan Penjamin, sekaligus sekutu Pengurus dari CV ARIRANG INSPIRATION, sebagaimana tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 275/2014, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah RAGIL ALFIAH, Sarjana Hukum di Kabupaten Jepara *juncto* Akta Pendirian Perseroan Komanditer CV ARIRANG INSPIRATION, Nomor 22, Tanggal 07 Februari 2011, dibuat dihadapan Notaris WING MAHARENY YUDIATI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, di Kabupaten Malang maka dapat disimpulkan bahwa Terbantah mengakui bahwa Pembantah adalah sekutu aktif;

Menimbang, bahwa Pembantah adalah sekutu aktif maka Pembantah orang yang mempunyai tanggung jawab penuh untuk mengelola perusahaan sehingga CV ARIRANG INSPIRATION telah diwakili oleh Pembantah;

Menimbang, bahwa Pembantah CV ARIRANG INSPIRATION telah diwakili oleh Pembantah maka bantahan Pembantah tidak kurang pihak;

Menimbang, bahwa bantahan Pembantah tidak kurang pihak maka eksepsi Terbantah I tidak beralasan sehingga tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terbantah I telah mengajukan eksepsi tentang Gugatan Bantahan didasarkan pada alasan dan strategi yang licik yang bertujuan untuk menghalangi Terbantah I dan Terbantah II menjalankan hak dan kewenangannya (*Doli Prae Sintis*);

Menimbang, bahwa Pasal 27 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG berbunyi : Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan;

Halaman 40 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 27 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG berbunyi : Pihak lain selain debitor /pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

- a. ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;
- b. pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau
- c. pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan hak tanggungan.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 27 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG maka yang dapat menghalangi pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan/ Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang;

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan/ Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan hanya karena terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang maka eksepsi tentang Gugatan Bantahan didasarkan pada alasan dan strategi yang licik yang bertujuan untuk menghalangi Terbantah I dan Terbantah II menjalankan hak dan kewenangannya (*Doli Prae Sintis*) tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terbantah II telah mengajukan eksepsi tentang Eksepsi Pembantah terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi (*exceptio non adimpleti contractus*) karena Pembantah sebagai Debitur (selaku Direktur dari CV. Arirang Inspiration) telah wanprestasi;

Menimbang, bahwa eksepsi ini telah menyangkut pokok perkara maka eksepsi tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terbantah II telah mengajukan eksepsi tentang Eksepsi Gugatan (*error in persona*) karena menarik KPKNL Semarang sebagai pihak dalam perkara a quo yang tidak memiliki keterkaitan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau relevansi dengan permasalahan penyelesaian hutang antara pembantah dengan Terbantah I;

Menimbang, bahwa poin 12 posita bantahan Pembantah berbunyi : bahwa atas Permohonan Lelang Eksekusi HT yang di mohonkan oleh Terbantah I kepada Terbantah II tersebut, Terbantah II telah mengabulkan dan memberikan jadwal Lelang Eksekusi HT atas 2 Objek Sengketa yang dapat di lihat di [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id), berikut informasi yang dapat Pembantah akses melalui [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id) atas pelaksanaan lelang Eksekusi HT dimaksut, sebagai berikut:

- ✓ Limit Lelang Rp. 1.901.000.000
- ✓ Cara Penawaran Rp. Closed Bidding
- ✓ Jaminan Rp. 950.500.000
- ✓ Batas Akhir Jaminan Rp. 21 Februari 2022
- ✓ Batas Akhir Penawaran/Pelaksanaan Lelang Rp. 22 Februari 2022
- ✓ Penyelenggara Rp. KPKNL Semarang
- ✓ Kode Lot lelang Rp. WXTY1N
- ✓ Tempat : Kantor PT.Bank Mandiri.Regional Retail Collection & Recovery Regional VII/Jawa 2 Jl. Glatik No 15-17 Semarang;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Putusan MARI tanggal 17 April 1958 No. 4 K/Sip/1958 menyatakan bahwa syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah perselisihan hukum antara kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan poin 12 posita bantahan Pembantah tersebut dapat disimpulkan bahwa Terbantah II mempunyai hubungan hukum dengan Pembantah karena permohonan lelang yang diajukan Terbantah I;

Menimbang, bahwa Terbantah II mempunyai hubungan hukum dengan Pembantah karena permohonan lelang yang diajukan Terbantah I maka eksepsi Terbantah II tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terbantah II telah mengajukan eksepsi tentang Gugatan (*Obscuur Libel*) karena Gugatan Bantahan Pembantah dengan mengaitkan Terbantah II dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Lelang yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa Pembantah telah jelas menguraikn hubungan hukum anantara Pembantah dengan TerbantahII bantah II maka eksepsi Terbantah II yang menyatakan gugatan (*Obscuur Libel*) karena Gugatan Bantahan Pembantah dengan mengaitkan Terbantah II dalam melaksanakan

Halaman 42 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tugas dan fungsinya sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Lelang yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka seluruh eksepsi Para Terbantah dinyatakan ditolak seluruhnya;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan Pembantah pada pokoknya adalah agar Eksekusi lelang Hak Tanggungan atas : Satu bidang tanah dan bangunan SHM No.4101 luas tanah 1.065 m2 Terletak di Desa Ngabul Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara tercatat atas nama Ari Hendra Probowati sesuai dengan surat ukur nomor : 04/Ngabul/2013 tertanggal 23 Januari 2014. Adapun batas-batas tanah dan bangunan tersebut adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Mujiyati  
Sebelah Selatan : 02065  
Sebelah Timur : Turchamim  
Sebelah Barat : Ari Hendra

dan Satu bidang tanah dan bangunan SHM No. 2702 luas tanah 1.025 m2 Terletak di Desa Ngabul Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara tercatat atas nama Ari Hendra Probowati sesuai dengan surat ukur nomor : 105/Ngal/2000 tertanggal 31 Mei 2000. Adapun batas-batas tanah dan bangunan tersebut adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Muh Sagi  
Sebelah Selatan : Kasmuan  
Sebelah Timur : H. Sahri  
Sebelah Barat : Jalan

tidak dilaksanakan;

Menimbang, bahwa Terbantah I, Terbantah II dan Turut Terbantah I menolak dalil dalil Pembantah tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Pembantah telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-10;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Terbantah I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TI-1 s/d TI-20;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Terbantah II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TII-1 s/d TII-8;

Halaman 43 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Turut Terbantah I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT.I-1 s/d TT.I-2;

Menimbang, bahwa bukti T.I-17 / T.II-6a berupa Surat Pemberitahuan pelaksanaan lelang dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Regional Retail Collection & Recovery Jawa II) Nomor: MNR.RCR/REG.SMG.2047/2022 tanggal 24 Januari 2022 dan T.I-18 / T.II-6b berupa Surat Pemberitahuan pelaksanaan lelang dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Regional Retail Collection & Recovery Jawa II) Nomor: MNR.RCR/REG.SMG.2048/2022 tanggal 24 Januari 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-17 / T.II-6a terhadap 2 objek tersebut telah dilaksanakan proses lelang pada tanggal 22 Februari 2022;

Menimbang, bahwa dalam posita poin 3 bantahannya Pembantah menyatakan bahwa telah terjadi perjanjian antara Pembantah dan Terbantah sebagaimana dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JPR/0005/KMK/2014, antara PT. Bank Mandiri dengan ARIRANG INSPIRATION, tanggal 28 Februari 2014 (bukti T.I.1) yang telah dilakukan addendum beberapa kali hingga yang terakhir Surat Nomor SME. JPR.Ar-07.KDS. SPPK/003/2019, Tanggal 06 Februari 2019, Perihal Restrukturisasi Kredit an. CV ARIRANG INSPIRATION;

Menimbang, bahwa dalam alasan poin eksepri poin 1 jawabannya, Terbantah I menyatakan bahwa Terbantah I secara hukum memiliki hubungan hukum dengan CV ARIRANG INSPIRATION, dengan didasarkan pada dokumen perjanjian sebagai berikut:

- a. Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JPR/0005/KMK/2014, Tanggal 28 Februari 2014, bermaterai cukup, antara CV. ARIRANG INSPIRATION dengan TERBANTAH I;
  - b. Addendum Ke-I (Pertama) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JPR/0005/KMK/ 2014, Tanggal 27 Februari 2015, bermaterai cukup, antara CV. ARIRANG INSPIRATION dengan TERBANTAH I;
  - c. Addendum Ke-II (Kedua) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JPR/0005/KMK/ 2014, Tanggal 23 Februari 2016, bermaterai cukup, antara CV. ARIRANG INSPIRATION dengan TERBANTAH I;
  - d. Addendum Ke-3 Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JPR/0005/KMK/2014, Tanggal 23 Februari 2017, bermaterai cukup, antara CV. ARIRANG INSPIRATION dengan TERBANTAH I;
- (seluruh Perjanjian Kredit berikut dengan perubahan dan/atau addendum-addendumnya disebut "Perjanjian Kredit");

Halaman 44 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam posita poin 4 bantahannya Pembantah menyatakan bahwa atas perjanjian kredit tersebut, Pembantah telah menyerahkan 2 obyek yang dijadikan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 4101/Desa Ngabul, tanggal 10 Februari 2014, atas nama ARI HENDRA PROBOWATI namun telah menjadi Hak Tanggungan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, dengan luas 1.065 m<sup>2</sup> berdasarkan surat ukur Nomor 4 /Ngabul/2014 dan Buku Tanah Milik Nomor 2702/Desa Ngabul, tanggal 11 Juli 2001, atas nama ARI HENDRA PROBOWATI namun telah menjadi Hak Tanggungan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, dengan luas 1.025 m<sup>2</sup> berdasarkan surat ukur Nomor 183/Ngbl/2000;

Menimbang, bahwa dalam alasan poin 3 posita pada bagian pokok perkara jawabannya, Terbantah I menyatakan bahwa CV ARIRANG INSPIRATION telah mengikatkan Perjanjian Kredit dengan TERBANTAH I, dimana CV ARIRANG INSPIRATION telah menyerahkan Agunan milik PEMBANTAH dan telah dibebankan dengan Hak Tanggungan, sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya ketentuan UUHT;

Menimbang, bahwa dalil bantahan Pembantah pada posita poin 3, 4 telah dibenarkan dalam jawaban Terbantah I maka dapat disimpulkan bahwa telah terkadi perjanjian kredit antara Pembantah dengan Terbantah I dengan agunan Satu bidang tanah dan bangunan SHM No.4101 luas tanah 1.065 m<sup>2</sup> Terletak di Desa Ngabul Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara tercatat atas nama Ari Hendra Probowati sesuai dengan surat ukur nomor : 04/Ngabul/2013 tertanggal 23 Januari 2014. Adapun batas-batas tanah dan bangunan tersebut adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Mujiyati  
Sebelah Selatan : 02065  
Sebelah Timur : Turchamim  
Sebelah Barat : Ari Hendra

dan Satu bidang tanah dan bangunan SHM No. 2702 luas tanah 1.025 m<sup>2</sup> Terletak di Desa Ngabul Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara tercatat atas nama Ari Hendra Probowati sesuai dengan surat ukur nomor : 105/Ngal/2000 tertanggal 31 Mei 2000. Adapun batas-batas tanah dan bangunan tersebut adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Muh Sagi  
Sebelah Selatan : Kasmuan  
Sebelah Timur : H. Sahri  
Sebelah Barat : Jalan

Halaman 45 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti T.I-1, berupa Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JPR/0005/KMK/2014, antara PT. Bank Mandiri dengan ARIRANG INSPIRATION, Tanggal 28 Februari 2014 menerangkan bahwa telah terjadi Perjanjian kredit modal kerja antara PT. Bank Mandiri dengan ARIRANG INSPIRATION (Pembantah);

Menimbang, bahwa bukti T.I-2, berupa Addendum Ke-I (Pertama) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JPR/0005/KMK/2014, antara PT. Bank Mandiri dengan ARIRANG INSPIRATION, Tanggal 27 Februari 2015 yang menerangkan bahwa dilakukan perpanjangan waktu pembayaran kredit;

Menimbang, bahwa bukti T.I-3, berupa Addendum Ke-II (Kedua) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JPR/0005/KMK/2014, antara PT. Bank Mandiri dengan ARIRANG INSPIRATION, Tanggal 23 Februari 2016 yang menerangkan bahwa dilakukan perpanjangan waktu pembayaran kredit;

Menimbang, bahwa bukti T.I-4, berupa Addendum Ke-3 Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JPR/0005/KMK/2014, antara PT. Bank Mandiri dengan ARIRANG INSPIRATION, Tanggal 23 Februari 2017; yang menerangkan bahwa dilakukan perpanjangan waktu pembayaran kredit;

Menimbang, bahwa bukti T.I-10 berupa Surat Nomor SME. JPR.Ar-07.KDS. SPPK/003/2019, Tanggal 06 Februari 2019, Perihal Restrukturisasi Kredit an. CV ARIRANG INSPIRATION menerangkan bahwa telah terjadi Restrukturisasi Kredit an. CV ARIRANG INSPIRATION;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-10 maka utang Pembantah telah direstrukturisasi oleh Terbantah I;

Menimbang, bahwa Pembantah tidak mengajukan alat bukti yang mampu menerangkan/membuktikan bahwa dalil bantahan Pembantah tentang iklim usaha yang mengalami kelesuan dari dampak penyebaran Covid 19 yang menyebabkan usaha Pembantah mengalami kelesuan sehingga berdampak pada angsuran bulanan Pembantah kepada Terbantah I menjadi kurang lancar terhitung sejak bulan September 2021;

Menimbang, bahwa Pembantah tidak mengajukan alat bukti yang mampu menerangkan/membuktikan bahwa dalil bantahan Pembantah tentang iklim usaha yang mengalami kelesuan dari dampak penyebaran Covid 19 maka Pembantah tidak dapat membuktikan bahwa iklim usaha mengalami kelesuan dari dampak penyebaran Covid 19 menyebabkan usaha Pembantah mengalami kelesuan sehingga berdampak pada angsuran bulanan Pembantah kepada Terbantah I menjadi kurang lancar terhitung sejak bulan September 2021;

Halaman 46 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut terhadap dalil tidak adanya keringanan pembayaran tidak terbukti;

Menimbang, bahwa bukti T.I-13 berupa Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG. 7008/2020, Tanggal 06 April 2020, Perihal Peringatan I (Pertama) yang menerangkan bahwa Terbantah I telah memberikan peringatan kepada Pembantah untuk membayar angsuran kewajiban kredit;

Menimbang, bahwa bukti T.I-14 berupa Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG. 8186/2020, Tanggal 22 April 2020, Perihal Peringatan II (Kedua) yang menerangkan bahwa Terbantah I telah memberikan peringatan kepada Pembantah untuk membayar angsuran kewajiban kredit;

Menimbang, bahwa bukti T.I-15 berupa Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG. 20757/2020, Tanggal 18 September 2020, Perihal Peringatan III (Ketiga) yang menerangkan bahwa Terbantah I telah memberikan peringatan kepada Pembantah untuk membayar angsuran kewajiban kredit;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-13, T.I-14, T.I-15 maka Terbantah I sudah memberikan surat peringatan pertama sampai ketiga;

Menimbang, bahwa Terbantah I sudah memberikan surat peringatan pertama sampai ketiga maka Pembantah tidak dapat membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan Pembantah pada posita poin 8 bantahannya maka posisi hutang Pembantah saat ini menurut Terbantah I adalah sebagai berikut :

**8.1 Nama Nasabah : ARIRANG INSPIRATION**

No Rekening : 1350101550679

Product : M-UMUM KMK UMUM

Diskripsi	Jumlah	Rabat	Pelunasan
Sisa Pokok Hutang	191.573.954.27	0.00	191.573.954.27
Bunga Berjalan	58.922.810.47	0.00	250.498.765.74
Denda	27.124.156.15	0.00	277.620.920.89
Denda Berjalan	1.88.651.05	0.00	279.505.571.94
Total			279.505.571.94

Terbilang : Dua ratus tujuh puluh Sembilan juta lima ratus lima ribu lima ratus tujuh puluh satu rupiah

**8.2 Nama Nasabah : ARIRANG INSPIRATION**

No Rekening : 1350101025748

Product : M-UMUM KMK UMUM

Diskripsi	Jumlah	Rabat	Pelunasan
Sisa Pokok Hutang	214.165.085.10	0.00	214.165.085.10
Bunga Berjalan	73.422.442.94	0.00	287.585.529.04
Denda	24.242.134.68	0.00	311.827.663.72
Biaya lain lain	5.000.000.21	0.00	316.827.663.72
Denda Berjalan	1.854.981.21	0.00	318.682.644.93
Total			318.682.644.93

Terbilang : Tiga ratus delapan belas juta enam ratus delapan puluh dua ribu enam ratus empat puluh empat rupiah



Menimbang, bahwa Pembantah tidak mendapat keringanan dari Terbatah I maka kewajiban Pembantah adalah sebesar Rp598.188.216,87 (lima ratus Sembilan puluh delapan juta serratus delapan puluh delapan ribu dua ratus enam belas rupiah delapan tujuh sen);

Menimbang bahwa Bukti T.I-16 berupa Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG. 26626/2021, Tanggal 01 November 2021, Perihal Pernyataan Wanprestasi (*Default*) yang menerangkan bahwa kewajiban Pembantah kepda Terbatah I sebesar kewajiban Pembantah adalah Rp565.997.317,98.; (lima ratus enam puluh lima juta Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh ribu tiga ratus tujuh belas rupiah Sembilan puluh delapan sen);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-16 maka kewajiban Pembantah adalah 565.997.317,98 (lima ratus enampuluh lima juta Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh ribu tiga ratus tujuh belas rupiah Sembilan puluh delapan sen);

Menimbang, bahwa T.I-1 berupa Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JPR/0005/KMK/2014, antara PT. Bank Mandiri dengan ARIRANG INSPIRATION, Tanggal 28 Februari 2014 menerangkan bahwa dalam Pasal 15 huruf i disebutkan apabila fasilitas kredit an. Debitur mengalami tunggakan lebih dari 2 bulan, menyetujui atas agunan tersebut dijual dengan harga yang bank layak, kepa siapapun, kapanpun dan dalam kondisi apapun yang hasilnya digunakan untuk menyelesaikan kewajiban kredit yang tertunggak maupun pelunasan pokok;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 15 huruf I Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JPR/0005/KMK/2014, antara PT. Bank Mandiri dengan ARIRANG INSPIRATION, Tanggal 28 Februari 2014 maka Pembantah harus melunasi seluruh kewajiban kredit yang tertunggak maupun pelunasan pokok setelah Debitur mengalami tunggakan lebih dari 2 bulan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-13, T.I-14, T.I-15 maka Pembantah sudah menunggak kewajibannya sejak bulan April sampai 8 Agustus 2022 sehingga sudah melebihi 2 bulan;

Menimbang bahwa Bukti T.I-16 berupa Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG. 26626/2021, Tanggal 01 November 2021, Perihal Pernyataan Wanprestasi (*Default*) yang menerangkan bahwa Pembantah telah dinyatakan wanprestasi oleh Terbatah I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-16 Pembantah telah wamprestasi;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembatah sudah dinyatakan wanprestasi maka Pembantah wajib membayar semua kewajibannya sehingga dalil Pembatah yang menyatakan Pembayaran akan dilakukan secara cash sekaligus dan kontan pada saat perjanjian kredit berakhir pada tanggal 23 Januari 2024 tidak dapat dibuktikan;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I-20 berupa Laporan Penilaian Aset Nomor 00631/2.0124-01/PI/07/0348/1/ VII/2021, Tanggal 06 Juli 2021, yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Satria Iskandar Setiawan dan rekan (SISCO) menerangkan bahwa harga objek lelang terhadap 2 objek yaitu SHM 4101 dan SHM 2702 adalah Rp1.901.000.000,00 (satu miliar Sembilan ratus satu juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti surat T.I-20 berupa Laporan Penilaian Aset Nomor 00631/2.0124-01/PI/07/0348/1/ VII/2021, Tanggal 06 Juli 2021, yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Satria Iskandar Setiawan dan rekan (SISCO) menerangkan bahwa Pekerjaan penilaian yang dilaksanakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Satria Iskandar Setiawan dan rekan (SISCO) telah mendapat pengukuhan dari Kementerian Keuangan dengan izin No.2.14.00124;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I-20 berupa Laporan Penilaian Aset Nomor 00631/2.0124-01/PI/07/0348/1/ VII/2021, Tanggal 06 Juli 2021, yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Satria Iskandar Setiawan dan rekan (SISCO) menerangkan bahwa penilaian dilakukan tanggal 09 Juni 2021;

Menimbang, bahwa Pembantah tidak ada mengajukan alat bukti yang menerangkan Penilaian Aset terhadap 2 objek yaitu SHM 4101 dan SHM 2702;

Menimbang, bahwa Pembantah tidak ada mengajukan alat bukti yang menerangkan Penilaian nilai Aset terhadap 2 objek yaitu SHM 4101 dan SHM 2702 maka Pembantah tidak dapat membuktikan dalil bantahannya yang menyatakan bahwa harga objek lelang terhadap 2 objek yaitu SHM 4101 dan SHM 2702 adalah Rp1.901.000.000,00 (satu miliar Sembilan ratus satu juta rupiah) terlalu rendah / dibawah pasaran karena menurut Pembantah sesuai dengan apresial independen harga wajarnya adalah Rp.6.270.000.000,00 (enam miliar dua ratus tujuh puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-20 maka nilai yang dijadikan limit lelang terhadap 2 objek tersebut telah melalui lembaga yang sah menurut hukum dan Terbatah I sebagai penjual telah melampirkan laporan penelitian atau penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian atau penaksiran yang

Halaman 49 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa

#### 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)



dilengkapi dengan tanggal penilaian atau penaksiran dalam kelengkapan permohonan lelang;

Menimbang, bahwa bukti T.I-19 berupa Pengumuman lelang kedua eksekusi hak tanggungan tanggal 24 Januari 2022 di Koran Tribun Jateng tanggal 8 Pebruari 2022, menerangkan bahwa Terbantah telah mengumumkan nilai limit objek lelang terhadap 2 objek yaitu SHM 4101 dan SHM 2702 adalah Rp1.901.000.000,00 (satu miliar Sembilan ratus satu juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-13, T.I-14, T.I-15 maka Terbantah I sudah memberikan surat peringatan pertama sampai ketiga;

Menimbang, bahwa surat peringatan pertama sampai ketiga tidak dilaksanakan maka selanjutnya Terbantah I mengirimkan surat tentang default kepada Pembantah yaitu bukti T.I – 16 berupa Surat Nomor MNR.RCR/REG. SMG.26626/2021, tanggal 01 November 2021, Perihal Pernyataan Wanprestasi (*Default*);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.I-20 maka nilai asset telah ditetapkan berdasarkan Laporan Penilaian Aset Nomor 00631/2.0124-01/PI/07/0348/1/ VII/2021, Tanggal 06 Juli 2021, yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Satria Iskandar Setiawan dan rekan (SISCO) telah mendapat pengukuhan dari Kementerian Keuangan dengan izin No.2.14.00124;

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-undang RI No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, 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”*;

Menimbang, bahwa Penjelasan Pasal 6 Undang-undang RI No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan bahwa Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa Pembantah telah wamprestasi maka permohonan lelang yang diajukan terbantah I dan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan Terbantah II dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang RI No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

Menimbang, bahwa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, khususnya di Pasal 11 yang menyatakan bahwa "*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*";

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka Terbantah II *tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis Hakim menilai bahwa proses lelang terhadap 2 obyek Sertifikat Hak Milik yang dilakukan oleh Terbantah sudah sah secara hukum;

Menimbang, bahwa pembantah tidak dapat membuktikan bantahannya maka bantahan ditolak seluruhnya, sehingga pihak Pembantah dinyatakan bukan Pembantah yang baik;

Menimbang, bahwa tidak semua bukti surat dalam perkara ini, mempunyai relevansi dengan materi perkara maka bukti-bukti surat tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena bantahan Pembantah ditolak untuk seluruhnya dan Pembantah sebagai pihak yang kalah, maka sesuai dengan ketentuan 181 HIR, biaya perkara dibebankan kepada Pembantah yang besarnya sebagaimana disebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 195 ayat (6) dan (7) jo. Pasal 208 HIR dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 51 Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2022/PN Jpa

#### 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)



**MENGADILI**

**Dalam Provisi**

1. Menolak Provisi Pembantah;

**Dalam Eksepsi**

1. Menolak eksepsi Para Terbantah untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menyatakan Pembantah bukan sebagai Pembantah yang baik;
2. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp944.000,00 (sembilan ratus empat puluh empat ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara pada hari Kamis tanggal 4 Agustus 2022 oleh kami, oleh Dr. Rightmen MS Situmorang, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Parlin M. Bona Tua, S.H. dan Tri Sugondo, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 10 Agustus 2022, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh Gunawan Prasakti N, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jepara tanpa dihadiri oleh Kuasa Pembantah, Kuasa Terbantah I, Kuasa Terbantah II dan Kuasa Turut Terbantah I;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Parlin M. Bona Tua, S.H. Dr. Rightmen MS Situmorang, S.H., M.H.

ttd

Tri Sugondo, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Gunawan Prasakti N, S.H.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Rincian biaya perkara:

1. Pendaftaran	: Rp30.000,00	
2. Biaya Proses	: Rp50.000,00	
3. Biaya Penggandaan Berkas	: Rp20.000,00	
4. Biaya panggilan Terbantah	: Rp400.000,00	
5. Biaya delegasi	: Rp384.000,00	
6. PNB	: Rp40.000,00	
7. Materai	: Rp10.000,00	
8. Redaks	: Rp10.000,00	+
<hr/>		
Total	: Rp944.000,00	(sembilan ratus empat puluh empat ribu rupiah)