



PUTUSAN

Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kendal yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara:

SITI KUNAENAH, tempat/tanggal lahir : Kabupaten Kendal/28-10-1971, No. KTP : 3324066810710001, jenis kelamin : perempuan, agama Islam, kewarganegaraan : Indonesia, status perkawinan : cerai hidup, pekerjaan : guru, alamat : desa Peron, RT. 002 RW. 003 Kecamatan Limbangan, Kabupaten Kendal, Email : swika0028@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Husein Asyhari, S.H., M.H., CPLCE., Nizamuddin Zulfikar, S.H., kesemuanya para Advokat pada Firma Hukum MHA & Associates yang beralamat di Jl. Rejomulyo IV No. 119 Kota Kediri, Jawa Timur 64129, Email : husein.asyhari2020@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 04 Januari 2023 telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendal tanggal 5-2-2024 dibawah register Nomor 42/SK/Pdt/2/2024/PN.Kdl. sebagai **Pelawan**;

Lawan:

1. PT. BPR PASAR BOJA, alamat Jl. Pemuda No. 49B, Dusun Gedangan Desa Boja Kecamatan Boja Kabupaten Kendal, Jawa Timur, 51318, Email : admcreditsmg176a@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tris Imam Prapto Utomo, S.H., pekerjaan Head Remedial dan Litigasi PT. BPR PASAR BOJA dan kawan kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1776/Rem&lit/Bpr.Pb/II/2024

Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 12 Februari 2024 telah didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendal tanggal 12-2-
2024 dibawah register Nomor : 51/SK/Pdt/2/2024/PN
Kdl. sebagai **Terlawan**;

**2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN
NEGARA DAN LELANG**, alamat Jl. Sriwijaya No. 1
Kelurahan Bendan Kergon Kecamatan Pekalongan
Barat Kota Pekalongan Jawa Tengah 51119, Email :
hi.kpknlpekalongan@gmail.com, dalam hal ini
memberikan kuasa kepada Wahyu Setiadi, Kepala
KPKNL Pekalongan dan kawan kawan, berdasarkan
surat kuasa khusus Nomor SKU-
16/MK.6/WKN.09/2024 tanggal 02 Februari 2024 telah
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendal
tanggal 26-2-2024 dibawah register Nomor
65/SK/Pdt/2/2024/PN Kdl, sebagai **Turut Terlawan I**;

**3. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
KENDAL**, alamat Jl. Kyai Tulus No. 63 Desa
Purwokerto Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal
Jawa Tengah 51351, Email :
pmpp.kantahkendal@gmail.com, dalam hal ini
memberikan kuasa kepada Bagus Iryanto, S.ST.,
M.Si., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan
Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dan
kawan kawan, berdasarkan surat kuasa khusus
Nomor 5/SKu-33.24.MP.02.02/II/2024 tanggal 07
Februari 2024 telah didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Kendal tanggal 12-2-2024 dibawah
register Nomor 52/SK/Pdt/2/2024/PN Kdl., sebagai
Turut Terlawan II

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat bantahan tanggal 30 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendal pada tanggal 31 Januari 2024 dalam Register Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl, telah mengajukan bantahan sebagai berikut:

1. Bahwa, Pelawan dan Terlawan terdapat hubungan hukum terkait pemberian fasilitas kredit sebagai mana terurai dalam Perjanjian Kredit pada bulan Agustus 2021 yang di buat dengan mendatangkan karyawan Notaris Yohana Siti Aminah Hadijanto, S.H., M.Kn., di kantor Terlawan yang beralamat di Jl. Pemuda No. 34B, Dusun Gedangan, Desa Boja, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal dengan plafon sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), bunga sebesar 2% perbulan dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 02087 seluas 371 M2 yang terletak di Desa Peron, Kecamatan, Kabupaten Kedal atas nama Siti Kunaenah, namun hingga saat ini Pelawan tidak pernah diberikan salinan dari Perjanjian Kredit dan tidak pernah diterangkan isi dari Perjanjian Kredit tersebut;
 2. Bahwa, setelah Perjanjian Kredit pada bulan Agustus 2021 tersebut, dilakukan lah perubahan Perjanjian Kredit sebanyak 3 kali oleh Terlawan, yaitu pada bulan Maret 2022, September 2022 dan April 2023, namun Pelawan tidak diberikan salinan Perjanjian Kredit tersebut dan tidak diterangkan isi dari perubahan Perjanjian Kredit Tersebut;
 3. Bahwa dengan tidak diberikannya hak Pelawan berupa turunan/salinan Perjanjian Kredit dan perubahan Perjanjian Kredit sebanyak 3 kali oleh Terlawan, maka Terlawan telah memiliki itikad tidak baik dalam pemberian kredit kepada Pelawan dan bertentangan dengan hukum;
- Pasal 35 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan telah mengatur secara tegas sebagai berikut, "Perusahaan Pembiayaan wajib

Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan salinan perjanjian pembiayaan kepada debitur paling lambat 3 (tiga) bulan setelah tanggal perjanjian pembiayaan”;

4. Bahwa, 2 bulan setelah perubahan Perjanjian pada bulan April 2023, Pelawan belum sanggup membayar bunga sebesar 2% perbulan hingga saat ini dikarenakan kesulitan ekonomi;

5. Bahwa, tiba-tiba Terlawan memberikan Surat Nomor: 287/Rem&Lit/BPR-PB-PS/XII/2023 tanggal 15 Desember 2023 tentang Pemberitahuan Penetapan hari dan tanggal lelang tanpa melayangkan Somasi terlebih dahulu;

6. Bahwa, Tindakan Terlawan yang tidak memberikan salinan Perjanjian Kredit serta perubahan Perjanjian kredit, tidak menerangkan terkait dengan Perjanjian Kredit tersebut dan juga tidak memberikan somasi kepada Pelawan terlebih dahulu sebelum mendaftarkan lelang eksekusi, maka tindakan Terlawan merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi *”Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut.”;*

7. Bahwa dikarenakan Termohon telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga Penggugat harus mengalami sejumlah kerugian yaitu Kerugian Materiil terkait dengan honorarium atas jasa hukum kami selaku Advokat Pelawan sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

8. Bahwa, ditariknya Turut Terlawan I dalam perkara ini agar apabila Terlawan melakukan permohonan lelang eksekusi, supaya menghentikan seluruh proses lelang eksekusi tersebut;

Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan terkait gugatan pelaksanaan lelang yaitu *”Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.”;*

Halaman 4 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl

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

9. Bahwa, ditariknya Turut Terlawan II dalam perkara ini agar melakukan pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 02087 seluas 371 M2 yang terletak di Desa Peron, Kecamatan, Kabupaten Kedal atas nama Siti Kunaenah dikarenakan masih dalam sengketa/menjadi objek sengketa dan belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas selanjutnya Pemohon memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendal yang memeriksa perkara *aquo* agar dapat memeriksa, mengadili dan dapat memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR;

1. Mengabulkan gugatan Perlawanan Lelang Hak Tanggungan ini untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Terlawan melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Terlawan untuk menyerahkan Perjanjian Kredit dan semua Perubahan Perjanjian Kredit antara Pelawan dan Terlawan dan membayar kerugian yang dialami Pelawan baik Kerugian Materiil Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
4. Memerintahkan Turut Terlawan I untuk menghentikan proses lelang eksekusi tanggal 27 Februari 2024 dengan objek lelang Sertifikat Hak Milik Nomor 02087 seluas 371 M2 yang terletak di Desa Peron, Kecamatan, Kabupaten Kedal atas nama Siti Kunaenah;
5. Memerintahkan Turut Terlawan II untuk mencatat atau memblokir Sertifikat Hak Milik Nomor 02087 seluas 371 M2 yang terletak di Desa Peron, Kecamatan, Kabupaten Kedal atas nama Siti Kunaenah, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
6. Membebaskan biaya perkara ini menurut ketentuan hukum yang berlaku;

SUBSIDAIR

Apabila majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya dipersidangan;

Halaman 5 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl

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 Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sahida Ariyani, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kendal, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Terlawan dan Para Turut Terlawan diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Terlawan dan Para Turut Terlawan menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan bantahan Pelawan yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pelawan tersebut, Terlawan memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA (KONVENSI)

1. Bahwa **TERLAWAN** menolak secara tegas seluruh dalil **PELAWAN**, kecuali terhadap dalil-dalil **PELAWAN** yang mengakui dan atau berkesesuaian dengan **FAKTA HUKUM YANG SEBENARNYA** yang disampaikan oleh **TERLAWAN** dalam Jawabannya ini;
2. Bahwa **TERLAWAN** hanya akan memberikan tanggapan/jawaban yang relevan dengan kepentingan **TERLAWAN**, karena fakta sesungguhnya terlihat jelas dan terang dalam proses pengikatan kredit yang sudah terealisasi;
3. Bahwa benar **PELAWAN** merupakan Debitur **TERLAWAN**, melakukan pengikatan kredit awal berdasarkan **Perjanjian Kredit Nomor: 51, tertanggal 30-11-2021 (tiga puluh November dua ribu dua puluh satu)**, dibuat dihadapan YOHANA SITI AMINAH HADIJANTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Kendal, dengan pinjaman Fasilitas Kredit Berjangka (KB) sebesar **Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah)** untuk jangka waktu selama 06 (enam) bulan, dilakukan pembayaran sampai dengan angsuran ke-05 (lima) hanya diwajibkan

Halaman 6 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar bunga sedangkan untuk angsuran ke-06 (enam) atau terakhir wajib untuk membayar seluruh pokok pinjaman kredit berikut dengan bunga bulan terakhir, dengan jatuh tempo pada tanggal 30-05-2022 (tiga puluh Mei dua ribu dua puluh dua);

4. Bahwa dikarenakan **PELAWAN** belum dapat untuk melunasi pinjaman Fasilitas Kredit Berjangka (KB) sebesar **Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah)**, yang telah jatuh tempo pada tanggal 30-05-2022 (tiga puluh Mei dua ribu dua puluh dua), maka dilakukan perpanjangan kredit dengan **Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 25, tertanggal 30-05-2022 (tiga puluh Mei dua ribu dua puluh dua)**, dibuat dihadapan YOHANA SITI AMINAH HADIJANTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Kendal, untuk jangka waktu selama 06 (enam) bulan, yang jatuh tempo pada tanggal 30-11-2022 (tiga puluh November dua ribu dua puluh dua);

5. Bahwa Fasilitas Kredit Berjangka (KB) sebesar **Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah)**, yang jatuh tempo pada tanggal 30-11-2022 (tiga puluh November dua ribu dua puluh dua), **PELAWAN** meminta untuk dilakukan perpanjangan kredit lagi dengan **Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 51, tertanggal 30-11-2022 (tiga puluh November dua ribu dua puluh dua)**, dibuat dihadapan YOHANA SITI AMINAH HADIJANTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Kendal, untuk jangka waktu selama 06 (enam) bulan, yang jatuh tempo pada tanggal 30-05-2023 (tiga puluh Mei dua ribu dua puluh tiga);

6. Bahwa **PELAWAN** pada tanggal 01-12-2022 (satu Desember dua ribu dua puluh dua) melakukan penurunan plafond Fasilitas Kredit Berjangka (KB) sebesar **Rp. 25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah)**, sehingga sisa pinjaman **PELAWAN** menjadi sebesar **Rp. 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah)**;

7. Bahwa berdasarkan **Perjanjian Kredit Nomor: 47, tertanggal 29-12-2022 (dua puluh sembilan Desember dua ribu dua puluh dua)**, dibuat dihadapan YOHANA SITI AMINAH HADIJANTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Kendal, **PELAWAN** mengajukan untuk menambah Plafond (Top Up) serta merubah Fasilitas Kredit yang mana sebelumnya Fasilitas Kredit Berjangka (KB) **Rp. 75.000.000,- (Tujuh Puluh**

Halaman 7 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl

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

Lima Juta Rupiah) menjadi pinjaman Fasilitas Kredit Angsuran (KA) sebesar **Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah)**, untuk jangka waktu selama **48 (empat puluh delapan)** bulan, yang mana jatuh tempo kreditnya sampai dengan tanggal 29-12-2026 (dua puluh sembilan Desember dua ribu dua puluh enam);

8. Bahwa PELAWAN mengajukan pinjaman Fasilitas Kredit dengan menggunakan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 02087/Desa Peron, luas 371 m² (tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi), terletak di Desa Peron, Kecamatan Limbangan, Kabupaten Kendal, Propinsi Jawa Tengah, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25-10-2019 (dua puluh lima Oktober dua ribu sembilan belas), Nomor 01841/Peron/2019 tercatat atas nama **SITI KUNAENAH**;

9. Bahwa dengan jaminan yang diserahkan **PELAWAN** kepada **TERLAWAN** berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 02087/Desa Peron, luas 371 m² (tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi), terletak di Desa Peron, Kecamatan Limbangan, Kabupaten Kendal, Propinsi Jawa Tengah, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25-10-2019 (dua puluh lima Oktober dua ribu sembilan belas), Nomor 01841/Peron/2019 tercatat atas nama **SITI KUNAENAH**, telah dilakukan pemasangan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 02243/2023 tertanggal 31-03-2023 (tiga puluh satu Maret dua ribu dua puluh tiga);

10. Bahwa setelah **TERLAWAN** cermati, dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh **PELAWAN** dalam gugatannya, ada hal-hal yang disampaikan tidak sesuai dengan kebenaran yang ada, dalam posita nomor 2 menyampaikan:

"Bahwa, setelah Perjanjian Kredit pada bulan Agustus 2021 tersebut, dilakukanlah perubahan Perjanjian Kredit sebanyak 3 kali oleh Terlawan, yaitu pada bulan Maret 2022, September 2022, dan April 2023, namun Pelawan tidak diberikan salinan Perjanjian Kredit tersebut dan tidak diterangkan isi dari Perubahan Perjanjian Kredit tersebut";

Sedangkan pada kenyataan dan realisasi kredit yang sebenarnya sudah dijelaskan di atas, yang mana setiap dilakukan pengikatan kredit ataupun Addendum Perjanjian Kredit, **PELAWAN** menghadap dan dijelaskan oleh

Halaman 8 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris, kemudian diberikan salinan berupa Persetujuan Kredit serta Tanda

Terima yang telah di tanda tangani oleh **PELAWAN**;

Bahwa berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

(KHUPerdata), yang berbunyi :

"semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.";

11. Bahwa **TERLAWAN** telah menjalankan sesuai dengan prosedur perbankan, yang mana dalam menjalankan pengikatan kredit setelah itu diberikan salinan berupa Persetujuan Kredit, Jadwal Angsuran, dan juga Tanda Terima yang semuanya telah ditanda tangani oleh **PELAWAN** secara sadar dan mengerti;

12. Bahwa **TERLAWAN** menolak dengan tegas Posita point 6 yang menyampaikan :

"Bahwa, tindakan Terlawan yang tidak memberikan salinan Perjanjian Kredit serta perubahan Perjanjian Kredit, tidak menerangkan terkait dengan Perjanjian tersebut dan juga tidak memberikan somasi kepada Pelawan terlebih dahulu sebelum mendaftarkan lelang eksekusi, maka tindakan Terlawan merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seseorang atau seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut."";

Bahwa menurut **TERLAWAN**, dalil yang disampaikan **PELAWAN** hanyalah suatu hal yang dibuat-buat, **TERLAWAN** telah menjalankan sesuai dengan prosedur perbankan yang benar dengan mengirimkan terlebih dahulu Surat Peringat I, Surat Peringat II, dan Surat Peringatan III, serta mengirimkan Surat Pemberitahuan Pemasangan Plang, Surat Pemberitahuan Pendaftaran Lelang, dan juga Surat Pemberitahuan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, kepada **PELAWAN**. Yang mana nantinya akan dibuktikan pada persidangan mendatang;

13. Bahwa **TERLAWAN** telah menjalankan prosedur yang benar dan sesuai berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

Halaman 9 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl

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

Tanggungan, maka **TERLAWAN** merupakan pemegang sah Hak Tanggungan atas jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 02087/Desa Peron, luas 371 m² (tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi), terletak di Desa Peron, Kecamatan Limbangan, Kabupaten Kendal, Propinsi Jawa Tengah, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25-10-2019 (dua puluh lima Oktober dua ribu sembilan belas), Nomor 01841/Peron/2019 tercatat atas nama **SITI KUNAENAH**, maka dari itu **TERLAWAN** berhak atas proses pemindahan atau melakukan lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan ketika **PELAWAN** sudah memenuhi unsur Wanprestasi;
Bahwa berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), setidaknya terdapat 3 unsur Wanprestasi:

1. **Ada Perjanjian;**
2. **Ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian, dan;**
3. **Telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian;**

Bahwa menurut **Subekti** dalam bukunya yang berjudul *Hukum*

Perjanjian, debitur dapat dikatakan melakukan Wanprestasi jika:

1. Tidak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan;
2. Memenuhi prestasi dengan tidak sebagaimana mestinya;
3. Memenuhi prestasi tidak sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan; dan
4. Melakukan hal yang dilarang menurut kontrak yang disepakati;

Bahwa Pasal 7 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan berbunyi sebagai berikut :

“(7)...Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada...”

Bahwa sebagaimana Ketetapan Pasal 7 UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Pendapat Ahli Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H, menyatakan Hak Tanggungan Tetap melekat pada Benda (Objek) terlepas siapapun yang menguasainya saat ini;

14. Bahwa dalil-dalil gugatan **PELAWAN** tersebut Kontradiktif dan hanya mencari-cari alasan belaka untuk menunda proses Lelang yang telah dilakukan **TERLAWAN**, maka haruslah dibantah secara tegas;

15. Bahwa untuk selain dan selebihnya **TERLAWAN** tidak lagi menanggapi, karena tidak ada relevansinya dengan **TERLAWAN**, hal-hal

Halaman 10 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl

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

tersebut merupakan dalil-dalil gugatan **PELAWAN**, sehingga kewajiban

PELAWAN lah untuk membuktikannya dalam persidangan;

16. Bahwa **TERLAWAN** meyakini yang dimaksud dengan keadilan Sejati (*nor geode justitierechtdoon*) dalam perkara a quo, adalah ketika Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan menolak gugatan **PELAWAN** atau setidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Velkraad*);

17. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut yang telah diuraikan diatas, maka gugatan **PELAWAN** haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Velkraad*);

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa apa yang telah diuraikan pada bagian eksepsi, Konvensi (Pokok Perkara) mutatis mutandis mohon agar dianggap termasuk dalam tanggapan atas Pokok Perkara, dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

2. Bahwa untuk memudahkan Gugatan Rekonvensi ini, selanjutnya **PELAWAN KONVENSI** menjadi **TERLAWAN REKONVENSI** dan **TERLAWAN KONVENSI** menjadi **PELAWAN REKONVENSI**;

3. Bahwa **PELAWAN REKONVENSI (TERLAWAN KONVENSI)** telah menjalankan prosedur dengan benar dan sesuai dalam Perbankan, serta merupakan pemegang sah Hak Tanggungan Nomor: 02243/2023 tertanggal 31-03-2023 (tiga puluh satu Maret dua ribu dua puluh tiga), yang mengikat Sertifikat Hak Milik Nomor 02087/Desa Peron, luas 371 m² (tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi), terletak di Desa Peron, Kecamatan Limbangan, Kabupaten Kendal, Propinsi Jawa Tengah, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25-10-2019 (dua puluh lima Oktober dua ribu sembilan belas), Nomor 01841/Peron/2019 tercatat atas nama **SITI KUNAENAH**;

4. Bahwa **PELAWAN REKONVENSI (TERLAWAN KONVENSI)** telah mengirimkan terlebih dahulu Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, dan Surat Peringatan III, serta mengirimkan Surat Pemberitahuan Pemasangan Plang, Surat Pemberitahuan Pendaftaran Lelang, dan juga Surat Pemberitahuan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, kepada **PELAWAN KONVENSI (TERLAWAN REKONVENSI)**. Yang mana nantinya akan dibuktikan pada persidangan mendatang;

Halaman 11 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl

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

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, **PELAWAN REKONVENSİ (TERLAWAN KONVENSİ)** dengan segala kerendahan hati mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA (KONVENSİ)

- Menolak gugatan **PELAWAN** untuk keseluruhannya;
- Menyatakan gugatan **PELAWAN** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Velkraad*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara;

DALAM REKONVENSİ

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum **PELAWAN** untuk membayar biaya Perkara;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menetapkan biaya Perkara menurut hukum;

atau

Apabila Majelis hakim Pengadilan Negeri Kendal berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pelawan tersebut, Turut Terlawan I memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit Pelawan pada Terlawan yaitu berupa Sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 02087 seluas 371 m² ("**objek perkara**") yang dilakukan melalui Turut Terlawan I dengan status **Tidak Ada Penawaran**. Dalam hal ini Pelawan meminta supaya Turut Terlawan I menghentikan seluruh proses lelang eksekusi tersebut;
2. Bahwa dalil-dalil Pelawan yang ditujukan kepada Turut Terlawan I jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
 - a. Pelawan telah terbukti wanprestasi sesuai dengan Surat Pernyataan Debitur Wanprestasi nomor 197/Rem&Lit/BPR-PB-PS/X/2023 tanggal 18 Oktober 2023 dan Terlawan beralasan hukum untuk mengajukan lelang eksekusi jaminan melalui Turut Terlawan I;

Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl



b. Proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai Pengganti PMK Nomor 213/PMK.06/2020 dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 78/0903/2024-1 tanggal 27 Februari 2024 sebagai akta otentik, dan lelang berstatus **Tidak Ada Penawaran**;

c. Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Terlawan I, dan karenanya dalil tersebut seharusnya dikesampingkan;

3. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Turut Terlawan I akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini;

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Terlawan I dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Turut Terlawan I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Terlawan I;

2 Eksepsi *Error in Persona*

Pelawan telah keliru menarik KPKNL Pekalongan sebagai pihak dalam perkara *a quo*:

2.1 Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Pelawan adalah mengenai keberatannya atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh Turut Terlawan I. Untuk itu perlu Turut Terlawan I sampaikan penjelasan bahwa terjadinya proses lelang objek perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor 195/Rem&Lit/BPR-PB-PS/X/2023 tanggal 18 Oktober 2023 dari Terlawan;

Halaman 13 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl



- 2.2 Bahwa berdasarkan Angka 2.b.4) dalam Surat Permohonan Lelang tersebut berbunyi: *"Kami selaku pemohon lelang bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari sebagai akibat dari pelaksanaan lelang ini dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa."*;
- 2.3 Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 12 PMK Nomor 122 Tahun 2023, sebagai Pengganti PMK Nomor 213/PMK.06/2020 ("**PMK Lelang**") yang menyebutkan yaitu:
- "Penjual bertanggung jawab terhadap:*
- l. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan;*
 - m. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusnya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h;*
- 2.4 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual. Sehingga tindakan Para Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Pekalongan sebagai pihak Turut Terlawan I dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum;
- 3.5 Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila Kementerian Keuangan cq. KPKNL Pekalongan masih tetap ditarik dalam perkara *a quo*, maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu, dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksepsi Turut Terlawan I dan mengeluarkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Pekalongan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Terlawan I dengan tegas menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Terlawan I pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Turut Terlawan I mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Terlawan I tidak akan menjawab dalil-dalil Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Terlawan I;

3. Tanggapan Turut Terlawan I Terhadap Permohonan Pembatalan Lelang

3.1 Bahwa Turut Terlawan I telah menyatakan lelang atas objek perkara tersebut telah dilakukan karena seluruh dokumen kelengkapan lelang dapat dipenuhi oleh Terlawan dan status lelang adalah **Tidak Ada Penawaran**;

3.2 Bahwa dalil Pelawan tersebut jelas merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar dengan fakta hukum yang ada sehingga dalil tersebut sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim;

3.3 Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas, Sebagai upaya penyelesaian alternatif, Turut Terlawan I juga bersedia untuk mediasi atau negosiasi untuk mencapai kesepakatan yang dapat memuaskan kedua belah pihak;

Maka : berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut di atas, Turut Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menerima eksepsi-eksepsi Turut Terlawan I;

Halaman 15 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pelawan tersebut, Turut Terlawan II memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Gugatan Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

- Obyek jaminan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* tidak lengkap dan jelas, disebutkan oleh Pelawan dalam dalil gugatan maupun di petitum, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 02087 terletak di Desa Peron, Kecamatan, Kabupaten Kendal atas nama Siti Kunaenah, tidak menyebut nama kecamatannya, padahal di Kabupaten Kendal nama Desa Peron ada di dua kecamatan yaitu Desa Peron Kecamatan Limbangan dan Desa Peron Kecamatan Sukorejo;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Terlawan II mohon agar apa yang telah disampaikan dalam eksepsi tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa dalil Petitum Pelawan yang menyebutkan:
Memerintahkan Turut Terlawan II untuk mencatat atau memblokir Sertipikat Hak Milik Nomor 02087 seluas 371 m² yang terletak di Desa Peron, Kecamatan, Kabupaten Kendal atas nama Siti Kunaenah, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap; Turut Terlawan IIanggapi sebagai berikut:

Menolak dengan tegas karena disamping letak obyek blokir tidak lengkap, juga apabila obyek blokir dibebani dengan Hak Tanggungan maka akan

Halaman 16 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merugikan pihak kreditur bilamana debitur cidera janji dimana pihak kreditur tidak bisa menggunakan haknya untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum guna mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sebagaimana diuraikan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996; Lebih lanjut diuraikan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita Pasal 34 (1):

Sita tidak dapat dilakukan terhadap hak atas tanah yang: a. merupakan Barang Milik Negara/Daerah (BMN/BMD) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; b. **dibebani hak tanggungan**; atau c. telah terpasang sita atas suatu perkara atau obyek perkara yang sedang dipasang hak tanggungan. Hal ini mutatis mutandis dengan pencatatan blokir;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, dengan ini Turut Terlawan II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendal yang mengadili perkara ini, kiranya berkenan untuk memutus sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI;

1. Menerima eksepsi Turut Terlawan II seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet-Ontvankelijkverklaard/NO*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak diterima (*Niet-Ontvankelijkverklaard/NO*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Terlawan mohon untuk memutus perkara aquo dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Pelawan mengajukan replik, Terlawan, Turut terlawan I dan Turut Terlawan II juga mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 3324066810710001 atas nama Siti Kunaenah, sesuai asli, diberi tanda P-1;

Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl

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

2. Fotokopi Surat dari PT. BPR Pasar Boja tanggal 04 Oktober 2023 Nomor : 174/Rem&Lit/BPR-PB-PS/X/2023 Perihal : Somasi Lelang, ditukan kepada Sdri. Siti Kunaenah, sesuai asli, diberi tanda P-2;

3. Fotokopi Surat dari PT. BPR Pasar Boja tanggal 15 Desember 2023 Nomor : 287/Rem&Lit/BPR-PB-PS/XII/2023 Perihal : Pemberitahuan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang ditujukan kepada Siti Kunaenah, sesuai asli, diberi tanda P-3;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Terlawan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Laporan Riwayat Kredit Periode 29 Desember 2022 s/d 31 Mei 2024 Nomor rekening : 10.10.0018544 Nama Nasabah : Siti Kunaenah, sesuai asli, diberi tanda T-1;

2. Fotokopi Surat dari PT. BPR Pasar Boja, Surat Peringatan I Nomor: 213/BPR-PB/PST/IV/23 tanggal 6 April 2023 ditujukan kepada Siti Kunaenah, Surat dari PT. BPR Pasar Boja, Surat Peringatan II Nomor: 295/BPR-PB/PST/V/23 tanggal 17 Mei 2023 ditujukan kepada Siti Kunaenah, Surat dari PT. BPR Pasar Boja, Surat Peringatan III Nomor: 275/BPR-PB/PST/VI/23 tanggal 10 Juni 2023 ditujukan kepada Siti Kunaenah, sesuai asli, diberi tanda T-2;

3. Fotokopi Surat dari PT. BPR Pasar Boja No. 512/BPR-PB/PST/IX/2023 tanggal 18 September 2023 Perihal : Pemberitahuan Pemasangan Plang ditujukan kepada Ibu Siti Kunaenah, sesuai asli, diberi tanda T-3;

4. Fotokopi Surat dari PT. BPR Pasar Boja Nomor: 174/Rem&Lit/BPK-PB-PS/X/2023 tanggal 4 Oktober 2023 Perihal : Somasi Lelang ditujukan kepada Siti Kunaenah, sesuai asli, diberi tanda T-4;

5. Fotokopi Surat dari PT. BPR Pasar Boja Nomor 287/Rem&Lit/BPK-PB-PS/XII/2023 tanggal 15 Desember 2023 Perihal : Pemberitahuan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang ditujukan kepada Siti Kunaenah, sesuai asli, diberi tanda T-5;

6. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 02243/2023 Peringkat Pertama atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BPR PASAR BOJA, sesuai asli, diberi tanda T-6;

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl

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

7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 02087 atas nama Siti Kunaenah Surat Ukur Nomor 01841/Peron/2019 Luas 371 m², sesuai asli, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Salinan Perjanjian Kredit No. 51 yang ditandatangani pada tanggal 30 November 2021 antara Siti Kunaenah sebagai penerima kredit disebut pihak pertama dengan Koesharyadi, S.H. Direktur Utama PT. BPR Pasar Boja sebagai pemberi kredit disebut pihak kedua, sesuai asli, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Salinan Addendum Perjanjian Kredit No.25 yang ditandatangani pada tanggal 30 Mei 2022 antara Siti Kunaenah sebagai penerima kredit disebut pihak pertama dengan Koesharyadi, S.H. Direktur Utama PT. BPR Pasar Boja sebagai pemberi kredit disebut pihak kedua, sesuai asli, diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Salinan Addendum Perjanjian Kredit No.51 yang ditandatangani pada tanggal 30 November 2022 antara Siti Kunaenah sebagai penerima kredit disebut pihak pertama dengan Koesharyadi, S.H. Direktur Utama PT. BPR Pasar Boja sebagai pemberi kredit disebut pihak kedua, sesuai asli, diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Salinan Perjanjian Kredit No.47 yang ditandatangani pada tanggal 29 Desember 2022 antara Siti Kunaenah sebagai penerima kredit disebut pihak pertama dengan Koesharyadi, S.H. Direktur Utama PT. BPR Pasar Boja sebagai pemberi kredit disebut pihak kedua, sesuai asli, diberi tanda T-11;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Turut Terlawan I telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor: 78/0903/2024-1 tanggal 27 Februari 2024, sesuai asli, diberi tanda TT1-1;
2. Fotokopi Surat dari BPR Pasar Boja tanggal 18 Oktober 2023 Nomor : 195/Rem&Lit/BPR-PB-PS/X/2023 Perihal : Permohonan Lelang Hak Tanggungan, sesuai asli, diberi tanda TT1-2;
3. Fotokopi Surat dari Kantor pelayanan kekayaan Negara dan lelang Pekalongan Nomor: S-1617/KNL.0903/2023 tanggal 12 Desember 2023

Halaman 19 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal : Penetapan Jadwal Lelang PT. BPR Pasar Boja ditujukan kepada Direktur Bisnis PT BPR Pasar Boja, sesuai asli, diberi tanda TT1-3;

4. Fotokopi Surat dari PT. BPR Pasar Boja, Surat Peringatan I Nomor: 213/BPR-PB/PST/IV/23 tanggal 6 April 2023 ditujukan kepada Siti Kunaenah, sesuai asli, diberi tanda TT1-4a;

5. Fotokopi Surat dari PT. BPR Pasar Boja, Surat Peringatan II Nomor: 295/BPR-PB/PST/V/23 tanggal 17 Mei 2023 ditujukan kepada Siti Kunaenah, sesuai asli, diberi tanda TT1-4b;

6. Fotokopi Surat dari PT. BPR Pasar Boja, Surat Peringatan III Nomor: 275/BPR-PB/PST/VI/23 tanggal 10 Juni 2023 ditujukan kepada Siti Kunaenah, sesuai asli, diberi tanda TT1-4c;

7. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 29 Januari 2024, sesuai asli, diberi tanda TT1-5a;

8. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 13 Februari 2024, sesuai asli, diberi tanda TT1-5b;

9. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, sesuai asli, diberi tanda TT1-6;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Turut Terlawan II telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 02087 atas nama SITI KUNAENAH, sesuai asli, diberi tanda TT2-1;

2. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 080/2023 tanggal 27 Februari 2023, fotokopi dari fotokopi, diberi tanda TT2-2;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONPENSI;

DALAM EKSEPSI;

Halaman 20 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Terlawan I selain mengajukan jawaban atas pokok perkara juga mengajukan eksepsi error in persona, dengan alasan pada pokoknya Pelawan telah keliru menarik KPKNL Pekalongan sebagai pihak dalam perkara a quo karena terjadinya proses lelang obyek perkara a quo adalah karena adanya Surat Permohonan lelang Nomor 195/Pem&Lit/BPR-PB-PS/X/2023 tanggal 18 Oktober 2023 dari Terlawan dimana dalam angka 2.b.4 surat tersebut disebutkan bahwa "Kami selaku pemohon lelang bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari sebagai akibat dari pelaksanaan lelang ini dan membebaskan KPKNL/Pejabat lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa;

Sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila Kementerian Keuangan cq. KPKNL Pekalongan masih tetap ditarik dalam perkara a quo, maka berpotensi pada pengeluaran Negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Turut Terlawan I dan mengeluarkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Pekalongan sebagai pihak dalam perkara a quo, menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Terlawan II selain mengajukan jawaban atas pokok perkara juga mengajukan eksepsi gugatan kabur/tidak jelas (obscuur libel) karena obyek jaminan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo tidak lengkap dan jelas, disebutkan oleh Pelawan dalam dalil gugatan maupun di petitum, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 02087 terletak di Desa Peron, Kecamatan, Kabupaten Kendal atas nama Siti Kunaenah, tidak menyebut nama kecamatannya, padahal di Kabupaten Kendal nama Desa Peron ada di dua kecamatan yaitu Desa Peron Kecamatan Limbangan dan Desa Peron Kecamatan Sukorejo, menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl

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 sebelum sampai pada pokok perkara Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Turut Terlawan I yang mengajukan eksepsi error in persona, dengan alasan pada pokoknya Pelawan telah keliru menarik KPKNL Pekalongan sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak-pihak yang berkaitan langsung dengan perkara a quo telah didengar keterangannya dipersidangan dan kembali kepada kaidah hukum bahwa untuk menentukan pihak yang digugat oleh Pelawan adalah mutlak hak Pelawan sebagaimana yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang menyatakan: "Karena hanya Penggugatlah yang berhak untuk menentukan pihak-pihak yang akan digugatnya";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Turut Terlawan I yang menyatakan bantahan Pelawan error in persona tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai eksepsi Turut Terlawan II yang menyatakan gugatan kabur/tidak jelas (obscur libel) karena obyek jaminan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo tidak lengkap dan jelas, disebutkan oleh Pelawan dalam dalil gugatan maupun di petitum, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 02087 terletak di Desa Peron, Kecamatan, Kabupaten Kendal atas nama Siti Kunaenah, tidak menyebut nama kecamatannya, padahal di Kabupaten Kendal nama Desa Peron ada di dua kecamatan yaitu Desa Peron Kecamatan Limbangan dan Desa Peron Kecamatan Sukorejo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan mempelajari eksepsi yang diajukan Turut Terlawan II dihubungkan dengan perlawanan yang diajukan Pelawan, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan

Halaman 22 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Turut Terlawan II tersebut masih harus dibuktikan dan berkaitan dengan pokok perkara maka eksepsi ini tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa seluruh eksepsi Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan secara lebih cermat, detail, dan terperinci gugatan Pelawan, jawaban Terlawan, jawaban Para Turut Terlawan maka pada hakikatnya yang menjadi pokok persengketaan adalah bertitik tolak kepada proses permohonan lelang obyek lelang Sertifikat Hak Milik Nomor 02087 seluas 371 m² yang terletak di Desa Peron Kecamatan Kabupaten Kendal yang diajukan oleh Terlawan kepada Turut Terlawan I dimana menurut Pelawan proses lelang tersebut harus dihentikan karena Terlawan melakukan perbuatan melawan hukum yaitu tidak menyerahkan Perjanjian Kredit dan semua Perubahan Perjanjian Kredit antara Pelawan dengan Terlawan kepada Pelawan hingga mengakibatkan Pelawan mengalami kerugian materiil sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), sedangkan menurut Terlawan sebaliknya yaitu Terlawan telah menjalankan pengikatan kredit sesuai prosedur perbankan dan setelah pengikatan kredit Terlawan telah memberikan salinan berupa Persetujuan Kredit, jadwal Angsuran dan Tanda Terima yang semuanya telah ditanda tangani oleh Pelawan secara sadar dan mengerti;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dali-dalil bantahannya, Pelawan mengajukan bukti-bukti surat berupa P1 sampai dengan P3, demikian juga untuk meneguhkan jawabannya Terlawan mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-11, Turut Terlawan I mengajukan bukti surat berupa TTI-1 sampai dengan TTI-6, Turut Terlawan II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa TT2-1 sampai dengan TT2-2;

Menimbang, bahwa oleh karena bantahan Pelawan disangkal oleh Terlawan dan Para Turut Terlawan maka berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR Pelawan wajib untuk membuktikan dalil bantahannya;

Halaman 23 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan adalah apakah benar Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menyerahkan Perjanjian Kredit dan semua Perubahan Perjanjian Kredit antara Pelawan dengan Terlawan kepada Pelawan hingga mengakibatkan Pelawan mengalami kerugian materiil sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." Dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum, yakni:

- a. Adanya unsur perbuatan melawan hukum;
- b. Kerugian;
- c. Kesalahan; dan
- d. Hubungan kasual antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan perkembangan hukum yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum menurut yurisprudensi di Indonesia adalah perbuatan yang memenuhi kriteria:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau;
3. Melanggar kaidah tata susila, atau;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Bantahannya tersebut, Pelawan mengajukan bukti surat P1 sampai dengan P3 dimana bukti P1 berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Siti Kunaenah (Pelawan) yang membuktikan tentang identitas diri Pelawan, bukti surat P2 berupa fotokopi Surat dari PT. BPR Pasar Boja tanggal 04 Oktober 2023 yang ditujukan kepada Siti Kunaenah (Pelawan) perihal Somasi, dan P3 berupa fotokopi Surat dari PT. BPR Pasar Boja tanggal 15 Desember 2023 tentang pemberitahuan penetapan hari dan tanggal lelang ditujukan kepada Siti Kunaenah (Pelawan);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan jawaban Terlawan dan Para Turut Terlawan dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan sebagai berikut;

Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl

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 sebagaimana bukti-bukti yang diajukan oleh Terlawan dan Para Turut Terlawan diketahui bahwa telah ternyata antara Pelawan dan Terlawan telah sepakat melakukan pengikatan kredit awal berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: 51, tertanggal 30-11-2021 (tiga puluh November dua ribu dua puluh satu) (vide bukti T-8) dan telah dilakukan beberapa kali perpanjangan kredit yaitu :

- Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 25, tertanggal 30-05-2022 (tiga puluh Mei dua ribu dua puluh dua) (vide bukti T-9);
- Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 51, tertanggal 30-11-2022 (tiga puluh November dua ribu dua puluh dua) (vide bukti T-10);
- Perjanjian Kredit Nomor: 47, tertanggal 29-12-2022 (dua puluh sembilan Desember dua ribu dua puluh dua) (vide bukti T-11)

Dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 02087/Desa Peron, luas 371 m² (tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi), terletak di Desa Peron, Kecamatan Limbangan, Kabupaten Kendal, Propinsi Jawa Tengah, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25-10-2019 (dua puluh lima Oktober dua ribu sembilan belas), Nomor 01841/Peron/2019 atas nama SITI KUNAENAH (vide bukti T-7);

Menimbang, bahwa terhadap obyek jaminan kredit berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 02087/Desa Peron, luas 371 m² (tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi), terletak di Desa Peron, Kecamatan Limbangan, Kabupaten Kendal, Propinsi Jawa Tengah tersebut tersebut telah diikat dengan Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 080/2023 tanggal 27 Februari 2023 (vide bukti TT2-2) dan telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 02243/2023 pemegang hak tanggungan PT. BPR Pasar Boja yang diterbitkan oleh Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (vide T-6)

Menimbang, bahwa obyek jaminan kredit yang diberikan Pelawan tersebut telah diikatkan secara sempurna dengan Hak Tanggungan dan telah didaftarkan sehingga menjadi jaminan pelunasan kreditnya apabila ternyata Pelawan wanprestasi;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti T-1 diketahui bahwa sejak tanggal 30-03-2023 Pelawan telah menunggak pembayaran angsuran kredit

Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan jumlah hari tunggakan bunga sejumlah 428 hari, tunggakan pokok sejumlah Rp23.703.351,00 (dua puluh tiga juta tujuh ratus tiga ribu tiga ratus lima puluh satu rupiah) dan tunggakan bunga sejumlah Rp20.295.910,00 (dua puluh juta dua ratus Sembilan puluh lima ribu Sembilan ratus sepuluh rupiah), dimana atas hal tersebut Terlawan telah memberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali agar Pelawan segera menyelesaikan kewajiban yang tertunggak tersebut (vide bukti T-2) namun Pelawan tetap tidak menyelesaikan kewajibannya hingga Terlawan mengeluarkan Surat Pemberitahuan Pemasangan Plang (vide bukti T-3) serta Terlawan juga telah memberikan somasi terhadap Pelawan (vide bukti T-4);

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana bukti TTI-2 Terlawan selaku pemegang hak tanggungan mengajukan permohonan lelang kepada Turut Terlawan I atas obyek jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 02087 luas 371 m² atas nama Siti Kunaenah dan menindak lanjuti permohonan tersebut Turut Terlawan I telah menindak lanjuti dengan mengeluarkan Surat Penetapan Jadwal lelang Nomor S-1617/KNL.0903/2023 tanggal 12 Desember 2023 (vide bukti TTI-3) serta telah mengumumkan pelaksanaan lelang tersebut pada media massa (vide bukti TTI-5a dan TTI-5b), hingga akhirnya dilaksanakan proses lelang pada tanggal 27 Februari 2023 sebagaimana Risalah Lelang Nomor 78/0903/2024-1 namun dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran (vide bukti TTI-1);

Menimbang, bahwa Parate Eksekusi ini didasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dimana didasarkan pasal ini menentukan bahwa apabila Debitur cedera 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, dan hak menjual tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan; (Vide Pasal 1178 KUHPdata jo Pasal 1211 KUHPdata);

Menimbang, bahwa kewenangan menjual barang jaminan yang diikat Hipotik pertama (Pasal 1178 KUHPdata dan Hak Tanggungan pertama (Pasal 6 UUHT) didasarkan kepada janji yang memberikan kewenangan untuk menjual agunan melalui pelelangan. Oleh karena itu dalam hal Debitur tidak bersedia

Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl

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

menyerahkan tanah dan bangunan kepada pembeli lelang, pengosongan tanah dan bangunan tersebut dapat dimintakan langsung eksekusi kepada Pengadilan Negeri oleh pemenang lelang;

Menimbang, bahwa di dalam proses lelang yang telah dilakukan oleh Terlawan sebagai upaya dalam melakukan penyelesaian kredit macet sebelum melakukan lelang terhadap obyek jaminan kredit atas nama Pelawan telah melalui prosedur yang telah ditetapkan yaitu telah memberikan peringatan-peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dan memberikan surat somasi sebanyak 1 (satu) kali (vide bukti T-2, T-4 jo bukti TTI-4a, TTI-4b, TTI-4c) akan tetapi hal tersebut tidak ditanggapi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena kewajiban-kewajiban Pelawan tidak dilaksanakan sebagaimana yang telah diperjanjikan maka Pelawan telah melakukan Wanprestasi, oleh karena itu sudah menjadi ketentuan hukum manakala terjadi wanprestasi maka agunan (jaminan) yang diagunkan sebagaimana telah diikatkan dengan Hak Tanggungan dan telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan yang bernilai Eksekutorial sepatutnya menurut hukum jaminan/agunan atas hutang-hutang dapat dilakukan penjualan secara umum atau lelang guna melunasi hutang Pelawan terhadap Terlawan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terlawan mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan (Turut Terlawan I) dan telah melakukan penelitian atas kelengkapan persyaratan lelang serta melakukan pengumuman melalui selebaran tanggal 29 Januari 2024 dan Koran Harian Metropolis tanggal 13 Februari 2024 (vide bukti TTI-5a, TTI-5b) hal mana telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 tahun 2023 sebagai pengganti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan demikian pengajuan lelang oleh Terlawan terhadap obyek jaminan kredit berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 02087/Desa Peron, luas 371 m² (tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi), terletak di Desa Peron, Kecamatan Limbangan, Kabupaten Kendal, Propinsi Jawa Tengah yang telah diikat dengan Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl

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

Negara dan lelang Pekalongan (Turut Terlawan I) telah sesuai dengan ketentuan prosedur lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P1 sampai dengan P3 menurut Majelis Hakim bukti-bukti tersebut tidak dapat menguatkan dalil gugatan Pelawan yang menyatakan Terlawan melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menyerahkan Perjanjian Kredit dan semua Perubahan Perjanjian Kredit antara Pelawan dengan Terlawan kepada Pelawan hingga mengakibatkan Pelawan mengalami kerugian materiil sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), dimana penyerahan Salinan perjanjian hutang piutang bukanlah salah satu persyaratan pelelangan yang menjadi syarat sah atau tidaknya proses pelelangan hak tanggungan, sehingga perbuatan tidak diberikannya Salinan perjanjian tidak termasuk suatu perbuatan melawan hukum dalam kaitannya dengan proses pelelangan hak tanggungan. Oleh karena itu Pelawan dinyatakan tidak dapat membuktikan dalil pokok bantahannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan maka petitum bantahan lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan bantahan Pelawan harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bantahan Rekonpensi dari Pelawan Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa maksud bantahan Rekonpensi dari Pelawan Rekonpensi adalah Pelawan Rekonpensi telah menjalankan prosedur dengan benar dan sesuai dalam Perbankan, serta merupakan pemegang sah Hak Tanggungan Nomor: 02243/2023 tertanggal 31-03-2023 (tiga puluh satu Maret dua ribu dua puluh tiga), yang mengikat Sertifikat Hak Milik Nomor 02087/Desa Peron, luas 371 m² (tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi), terletak di Desa Peron, Kecamatan Limbangan, Kabupaten Kendal, Propinsi Jawa Tengah, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25-10-2019 (dua puluh lima Oktober dua ribu sembilan belas), Nomor 01841/Peron/2019 tercatat atas nama SITI

Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUNAENAH dimana Pelawan Rekonsensi (Terlawan Konpensasi) telah mengirimkan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, dan Surat Peringatan III, serta mengirimkan Surat Pemberitahuan Pemasangan Plang, Surat Pemberitahuan Pendaftaran Lelang, dan juga Surat Pemberitahuan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, kepada Terlawan Rekonsensi (Pelawan Konpensasi), selanjutnya Pelawan Rekonsensi memohon agar Pelawan Konpensasi dihukum membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalil-dalil bantahan Pelawan Rekonsensi (Terlawan Konpensasi) sebagaimana Posita dan Petitum Bantahan Rekonvensinya adalah beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan atau tidak?;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mempelajari bantahan Rekonsensi dari Pelawan Rekonsensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak jelas apa sebenarnya yang dimohon oleh Pelawan Rekonsensi dalam bantahan Rekonsensinya karena dalam positanya Pelawan Rekonsensi mendalilkan telah melakukan pelelangan sesuai prosedur dan aturan namun dalam petitum bantahan rekonsensinya hanya meminta penghukuman mengenai biaya perkara kepada Terlawan Rekonsensi (Pelawan Konpensasi), dengan demikian menurut Majelis Hakim bantahan Rekonsensi yang diajukan oleh Pelawan Rekonsensi (Terlawan Konpensasi) tidak jelas atau kabur;

Menimbang, bahwa oleh karena bantahan rekonsensi yang diajukan oleh Pelawan Rekonsensi (Terlawan Konpensasi) tidak jelas atau kabur maka bantahan Rekonsensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI dan REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena Bantahan Pelawan Konpensasi atau Terlawan Rekonsensi ditolak seluruhnya dan Bantahan Pelawan Rekonsensi atau Terlawan Konpensasi dinyatakan tidak dapat diterima, maka pihak Pelawan Konpensasi atau Terlawan Rekonsensi harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam Amar Putusan ini;

Memperhatikan Pasal 163 HIR, Pasal 1365 KUHPerdara, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 tahun 2023 sebagai pengganti Peraturan

Halaman 29 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl

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

Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI ;

- Menolak eksepsi Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak bantahan Pelawan seluruhnya;

DALAM REKONPENSI;

- Menyatakan bantahan Pelawan Rekonsensi (semula Terlawan Konpensi) tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

- Menghukum Pelawan Konpensi (Terlawan Rekonsensi) untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp333.000,00 (tiga ratus tiga puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendal, pada hari Senin tanggal 22 Juli 2024 oleh kami, Nunung Kristiyani, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Bustaruddin, S.H., M.H. dan Arif Indrianto, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendal Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl tanggal 29 April 2024, Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 23 Juli 2024, dengan dihadiri oleh Aditya Anggono, S.H. Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Bustaruddin, S.H, M.H.

Nunung Kristiyani, S.H., M.H.

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2024/PN Kdl



Arif Indrianto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Aditya Anggono, S.H.

Perincian biaya :

1.	Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2.	Biaya proses/ATK:	:	Rp	75.000,00
3.	Panggilan	:	Rp	168.000,00
4.	PNBP	:	Rp	40.000,00
5.	Materai	:	Rp	10.000,00
6.	Redaksi	:	Rp	10.000,00 +
Jumlah			Rp	333.000,00 (tiga ratus tiga puluh tiga ribu rupiah);