



PUTUSAN

Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

ISMAWATI BINTI RIF`AN, Kudus, 28 Agustus 1976, Umur 46 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Kebangsaan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Dukuh Kalilopo Klumpit Rt.04 Rw.04 Desa Klumpit Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus; Dalam hal ini menguasai kepada : Afif Fahrani,S.Sy., dan Agus Salim, SH.,MH. Keduanya Adalah Advokat yang beralamat di Jalan Raya Kudus - Jepara Km.07 Desa Kaliwungu Rt.03 Rw.06 Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kudus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Oktober 2023, di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan Reg. Nomor 321/SK/2023/PN Kds, tanggal 23 Oktober 2023, disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, yang berkedudukan di Jakarta Cq. PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Wilayah Jateng - DIY Cq. PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kudus yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman Nomor : 66

Kudus, dalam hal ini menguasai kepada :

1. Wahyu Noto Wibowo
2. Yogie Reza Pahlevi
3. Slamet Agus Purnomo
4. Henry August Haposan Nadeak
5. Reza Novananda
6. Andie Yan Setiawan

Kesemuanya Tim Legal/ karyawan pada PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Kudus di Jalan Jendral Sudirman Nomor : 66 Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 29 November 2023, di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan Reg. Nomor 373/SK/2023/PN Kds, tanggal 30 November 2023, disebut sebagai Tergugat I;

2. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

Halaman 1 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



Semarang Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

Semarang, beralamat di Jalan Imam Bonjol No : 1 - D Semarang;
Dalam hal ini menguasai kepada :

1. Moh. Arif Rochman
2. Sri Warsiyati
3. Iwan Kurniawan
4. Banu Hasmoro
5. Didik Yasirul Hadi
6. Siti Rokhayah
7. Muh. Charis
8. Dwito Joko Priyono
9. Indah Winarni
10. Budi Kristyanto
11. Kasmidah

Kesemuanya ASN pada Kementerian Keuangan di Kantor Pelayanan Kekayaan Lelang Negara Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 November 2023, dan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan Reg. Nomor 380/SK/2023/PN Kds, tanggal 7 Desember 2023, disebut sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak;

Telah membaca surat-surat yang diajukan dalam perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 23 Oktober 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 9 November 2023, dengan register Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Istri (**Almarhum Bapak Mukhlisin**) yang pada waktu masih hidup telah melakukan pengikatan Perjanjian hutang terhadap Tergugat I dan Penggugat mempunyai keturunan dan atau merupakan Ahli Waris yang sah atas peninggalan harta Almarhum Bapak Mukhlisin yang beralamat di Dukuh Kalilopo Klumpit Rt.04 Rw.04 Desa Klumpit Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus.
2. Bahwa Penggugat adalah Debitur dari PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kudus yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman Nomor : 66 Kudus berawal dengan menggunakan fasilitas pinjaman konvensional hingga memperoleh tambahan fasilitas pinjaman dengan model Rekening Koran (RC) dan telah mendapatkan Plafon pinjaman tertinggi terakhir sebesar Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

Halaman 2 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat I sudah baik. Bahkan Penggugat sering membantu mencarikan nasabah yang bonafit terhadap Tergugat I.

4. Bahwa selama masa hidupnya Almarhum Bapak Mukhlisin dalam meningkatkan usahanya dibidang KMK U/Perindustrian (tambahan modal usaha kerja Industri pakaian wanita, anak dan busana muslim) selama 12 bulan sesuai jangka waktu lama tanggal 25 September 2015 sampai dengan tanggal 25 September 2016, kemudian diteruskan juga sama dengan jangka waktu selama 12 bulan tertanggal 26 Januari 2016 sampai dengan tanggal 26 Januari 2017, dan dalam perjalanan waktu Debitur atas nama Mukhlisin (Suami Penggugat meninggal dunia) dan kemudian pada tanggal 21 Februari 2018 dibuatkanlah Surat Penawaran Putusan Kredit (Offering Letter) atas nama Penggugat (Ismawati) dengan nama Penjamin keluarga ahli waris Almarhum Yaitu Ismawati, Dzaka Irfan Hafizi, Khilmi Hermawan, Madina Almunawaroh, Muhammad Farizqi Mubarrok, Novia Khoirunnisak, Nurul Izzatil Khusna telah mengambil kredit di PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kudus yang beralamat di Jl. Jendral Sudirman Nomor : 66 Kudus.

5. Bahwa terhadap Pinjaman tersebut (Almarhum Bapak Mukhlisin) telah menyerahkan beberapa Agunan yaitu sebagai berikut :

1) Sebidang tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik Nomor : 1581 luas $\pm 498 \text{ m}^2$ (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Dukuh Kalilopo Klumpit Rt.04 Rw.04 Desa Klumpit Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus.

2) Sebidang tanah Sawah Sertifikat Hak Milik Nomor : 3487 luas $\pm 144 \text{ m}^2$ (seratus empat puluh empat meter persegi) yang terletak di Dukuh Kalilopo Klumpit Rt.04 Rw.04 Desa Klumpit Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus.

3) Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 3722 luas $\pm 171 \text{ m}^2$ (seratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di Dukuh Kalilopo Klumpit Rt.04 Rw.04 Desa Klumpit Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus.

Selanjutnya tanah dan bangunan rumah ini disebut sebagai Obyek Sengketa.

6. Bahwa dalam fasilitas kredit yang diberikan kepada nasabah seharusnya PT.Bank Rakyat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kudus yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman Nomor : 66 Kudus (Tergugat I) In Casu Pt.Bank Rakayat Indonesia, Tbk KCP MENARA KUDUS dalam Pemberian kredit memperhatikan asas kehati - hatian dengan memasang Asuransi Jiwa agar tidak terjadi benturan kasus seperti ini, mengejar keluarga yang ditinggalkan dan menakut- nakuti akan

Halaman 3 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan Lelang terbuka walaupun Penggugat sudah berusaha sekuat tenaga dalam membayar angsuran, ini dipergunakan apabila Si Peminjam meninggal dunia, maka polis Asuransi Jiwa sebagai jaminan yang hanya dapat diperoleh oleh Kreditur pada saat terjadinya resiko pada tertanggung apabila tertanggung meninggal dunia, yakni pada saat meninggalnya tertanggung pinjamannya harus dianggap lunas, sehingga tidak membebani keluarga yang ditinggalkannya, asas kehati-hatian telah jelas diatur sebagaimana Pasal 8 ayat (1) **Undang-Undang Nomor : 7 Tahun 1992 tentang Perbankan** sebagaimana telah diubah dengan **Undang-Undang Nomor : 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (UU Perbankan)** yang menyatakan bahwa *Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.*"

7. Bahwa Implementasi pasal tersebut sangat jelas seharusnya PT.Bank Rakyat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kudus yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman Nomor : 66 Kudus (Tergugat I) melakukan AZAS kehati - hatian Perbankan, dengan asas tersebut seharusnya Tergugat I memasang Program **ASURANSI KEMATIAN** agar apabila Debitur atau Si Peminjam meninggal dunia, maka Polis Asuransi Jiwa sebagai jaminan hutang yang hanya dapat diperoleh oleh Kreditur pada saat terjadinya resiko sehingga apabila tertanggung meninggal dunia, pinjamannya dianggap lunas.

8. Bahwa atas hal tersebut PT.Bank Rakyat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kudus yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman Nomor : 66 Kudus (Tergugat I) telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengesampingkan asas kehati - hatian dengan tidak mengikutsertakan Debitur kedalam polis asuransi kematian sehingga sudah sepatasnya hutang tersebut lunas.

9. Bahwa dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut, maka menimbulkan kerugian pada Penggugat yaitu tidak dapat melakukan tindakan hukum terhadap beberapa bidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam posita diatas.

10. Bahwa pihak Tergugat I rencana akan melakukan lelang terhadap Agunan Penggugat sesuai dengan Surat Peringatan Pertama Nomor : B.76 – VIII/KCP/ADK/02/2023 tertanggal 20 Februari 2023 dan Surat Peringatan Kedua Nomor : B.- 91-VIII/KCP/ADK/03/2022 tertanggal 1 Maret 2023 dan Somasi Ke Tiga Nomor : B.- 129.- VIII/KCP/ADK/03/2023 tertanggal 27 Maret 2023, Surat Peringatan Default Nomor : B.216 –VIII/KCP/ADK/05/2023

Halaman 4 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tertanggal 2 Mei 2023, Surat Peringatan Default Nomor : B.250–VIII/KCP/ADK/05/2023 Tertanggal 17 Mei 2023,serta terakhir memberitahukan dengan Surat Pemberitahuan Lelang Agunan Nomor : B.3859/KC–VIII/ADK/10/2023 Tertanggal 19 Oktober 2023 yang menyatakan bahwa Tergugat I akan melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Hari Selasa Tanggal 21 November 2023 yang bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor : 1 D GKN II Lantai 4 Semarang.

11.Bahwa Penggugat masih berupaya mencari jalan keluar memperbaiki usahanya dibidang KMK U/Perindustrian (tambahan modal usaha kerja Industri pakaian wanita, anak dan busana muslim) namun sekarang ini Penggugat dalam keadaan tidak punya apa – apa karena Penggugat butuh dana bahkan tambahan untuk modal bangkit lagi usaha Penggugat dan Penggugat juga masih bertanggung jawab untuk menyelesaikan hutangnya namun demikian pihak Tergugat I akhir-akhir ini kerumah dan memberitahukan tentang lelang eksekusi hak tanggungan.

12.Bahwa selain mengirim surat pihak Tergugat I selalu mengirim petugas dan atau serta tidak sopan serta melebihi batas kewenangan sehingga Penggugat merasa tidak nyaman dan juga merasa punya beban Psikologis.

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

14.Bahwa pihak Tergugat I telah melampui batas kewenangan dan berencana akan melelang asset tersebut yang dijaminan oleh Penggugat.

15.Bahwa disamping hal tersebut ternyata Tergugat I Juga akan memasang Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang pada pokok intinya pihak Tergugat I melalui Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang) akan melakukan Lelang Umum terhadap Asset yang dijaminan oleh Penggugat yang rencananya akan dilaksanakan atau diselenggarakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor : 1 D GKN II Lantai 2 Semarang.

16.Bahwa tindakan Tergugat I nyata - nyata telah kontradiktif dengan surat serta jawaban atas permintaan dari Penggugat untuk menyelesaikan masalah kredit tersebut dengan baik, karena tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dimana tindakan - tindakan itu telah merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immaterial.

Halaman 5 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa Tergugat I telah menunjukkan adanya itikad tidak baik dari Penggugat dimana tidak dilakukan musyawarah terlebih dahulu dengan Penggugat atau setidak - tidaknya meminta persetujuan untuk membicarakan agar ada komunikasi yang baik, lebih - lebih dengan tidak disetujuinya oleh Penggugat dalam penjaminan hutang di Kantor Tergugat I, hal ini sangat merugikan Penggugat dimana tidak dapat menjual assetnya sendiri karena sudah diserahkan kepada Tergugat I yang dikhawatirkan akan terjual di bawah harga pasar.

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

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

20. Bahwa apabila dilihat sebagaimana ketentuan tersebut seharusnya menurut ketentuan yang digariskan oleh Bank Indonesia. Tergugat I selaku pemberi kredit melakukan upaya penyelamat kredit yaitu melalui restrukturisasi kredit hal ini didasarkan pada surat Direksi Bank Indonesia Nomor: 31/150/ KEP/DIR. Tanggal 12 November 1998. Jo. Surat keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/22.KEP/DIR 29 Mei 1993 Jo. Surat edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 26/4/BPPP Tanggal 29 Mei 1993 mengenai upaya yang harus dilakukan oleh pihak Bank antara lain restrukturisasi hal ini di lakukan dengan maksud / dalam rangka membantu nasabah / Penggugat agar dapat menyelesaikan kewajibannya. Restrukturisasi tersebut dilakukan dengan jalan :

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*)
- b. Persyaratan kembali (*Reconditioning*)
- c. Penataan kembali (*Restructuring*)

Halaman 6 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

22. Bahwa upaya Tergugat I untuk melakukan eksekusi lelang adalah merupakan langkah yang tergesa-gesa dan semestinya Tergugat I haruslah introspeksi diri ketika memberikan kredit kepada nasabah / Penggugat.

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

24. Bahwa sedangkan menurut pasal 1763 KUH Perdata menyebutkan bahwa :
" *Kewajiban pokok pinjaman adalah mengembalikan pinjaman dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang ditentukan* "

25. Bahwa Penggugat telah beritikad baik dengan cara telah mengembalikan sebagian pokok hutang disertai bunga.

26. Bahwa eksekusi jaminan dilakukan melakukan jual lelang untuk memperoleh harga tertinggi menurut undang - undang Nomor. 16 Tahun. 1985, memberikan kemungkinan bagi kreditur dan Debitur (Penggugat dan Tergugat I) Untuk melakukan penjualan dibawah tangan apabila akan diperoleh harga tertinggi yang lebih menguntungkan bagi Kreditur dan Debitur (Penggugat dan Tergugat I).

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

1. Menurut pasal 24 *reglement* Indonesia. Jo. Pasal 258 *Rechtsreglement Buitenge westen* dan pasal 18, 19 *staatsblad* 1908 - 542 yaitu apa yang dikenal dengan parate eksekusi dimana pelelangan dilakukan oleh Putusan dan pengawasan ketua Pengadilan Negeri setempat sesuai dengan *Gross akta hypotheek* dan *gross akta crediet verband*.

Halaman 7 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menurut Pasal 1178 ayat 2 KUH Perdata, jika secara eksplisit dan jelas menyebutkan dalam akta pertanggungan penjualan hak milik dapat dilakukan secara langsung oleh Kantor Pelelangan.

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

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

- 1) Pemberian perpanjangan jangka waktu jatuh tempo kredit.
- 2) Pemberian keringanan bunga angsuran.
- 3) Pemberian bantuan tambahan kredit, untuk kredit dengan kolektibilitas kurang lancar dengan harapan kolektibilitas akan naik menjadi lancar.

30. Bahwa perbuatan Tergugat I telah nyata-nyata melakukan perbuatan melawan hukum serta merugikan Penggugat secara materiil dan immateriil

- 1) Kerugian Materiil berupa dibatalkannya kontrak dengan pihak lain sehingga merugikan kerugian sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).
- 2) Kerugian Immateriil berupa rasa malu perasaan tidak menentu yang diakibatkan oleh termuatnya pengumuman lelang eksekusi pertama pada pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan yang apabila dinilai dengan uang Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah).

31. Bahwa sudah sepantasnya kerugian Penggugat baik secara materiil dan immateriil yang apabila dijumlah sebesar dibebankan kepada Tergugat I.

32. Bahwa untuk menghindari atau dikhawatirkan akan memindahkan aset milik Tergugat I dan memudahkan untuk dilaksanakannya Putusan ini, maka perlu pula diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaq*) terhadap aset milik Tergugat I tersebut.

33. 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.

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

35. Bahwa Penggugat telah berulang - ulang menghubungi Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan cara damai, namun menemui jalan buntu terbukti Tergugat I tetap dan akan melakukan lelang penjualan aset milik

Halaman 8 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat. maka dengan sangat terpaksa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kudus untuk mendapatkan perlindungan dan keadilan hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Peggugat mohon kepada bapak Ketua Pengadilan Negeri Kudus untuk berkenan menerima, memeriksa dan memutus perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- 1) Mengabulkan gugatan Peggugat untuk seluruhnya.
- 2) Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengesampingkan asas kehati-hatian.
- 3) Menyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum terhadap lelang asset - asset Peggugat yang akan dilaksanakan besok pada hari Selasa tanggal 21 November 2023 bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang beralamat di Jalan Imam Bonjol No : 1 D GKN II Lantai 2 Semarang.
- 4) Mewajibkan kepada Tergugat I secara tanggung renteng untuk membayar kerugian :
 1. Kerugian Materiil berupa dibatalkannya kontrak dengan pihak lain sehingga merugikan kerugian sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah)
 2. Kerugian Immateriil berupa rasa malu perasaan tidak menentu yang diakibatkan oleh termuatnya pengumuman lelang eksekusi pertama pada pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan yang apabila dinilai dengan uang Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah).
- 5) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap asset milik Peggugat berupa :
 1. Sebidang tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik Nomor : 1581 luas \pm 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Dukuh Kalilopo Klumpit Rt.04 Rw.04 Desa Klumpit Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus.
 2. Sebidang tanah Sawah Sertifikat Hak Milik Nomor : 3487 luas \pm 144 m² (seratus empat puluh empat meter persegi) yang terletak di Dukuh Kalilopo Klumpit Rt.04 Rw.04 Desa Klumpit Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus.
 3. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 3722 luas \pm 171 m² (seratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di Dukuh Kalilopo Klumpit Rt.04 Rw.04 Desa Klumpit Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus.
- 6) Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Banding, Verzet maupun Kasasi.

Halaman 9 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7) Mewajibkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsang*) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum (*incrahts van gewidjs*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)
- 8) Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

Atau

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan kedua belah pihak hadir di persidangan dan berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, para Pihak dianjurkan untuk berdamai melalui prosedur mediasi dan untuk itu telah ditetapkan Lanora Siregar, SH.,MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Kudus sebagai mediator berdasarkan Penetapan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds, tanggal 30 November 2023 untuk mendamaikan kedua pihak yang bersengketa tersebut;

Menimbang, bahwa atas laporan mediator ternyata perdamaian tidak tercapai lalu Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan tetap menganjurkan agar para pihak berdamai secara biasa sebelum Pengadilan memutus perkara ini;

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

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

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

Jawaban Tergugat I:

A. DALAM EKSEPSI;

1. UPAYA HUKUM TERHADAP LELANG YANG BELUM DILAKSANAKAN SEHARUSNYA DALAM BENTUK PERLAWANAN BUKAN GUGATAN

1) Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat a quo adalah wujud keberatan Penggugat terhadap lelang eksekusi sebidang tanah agunan kredit milik Penggugat yang dilaksanakan oleh Tergugat II pada tanggal 21 November 2023.

Gugatan tersebut diajukan oleh Penggugat pada tanggal 09 November 2023 yaitu sebelum lelang eksekusi dilaksanakan.

2) Bahwa Sesuai Yurisprudensi MARI No. 679 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 tegas dinyatakan bahwa keberatan terhadap suatu

Halaman 10 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa Perlawanan sebelum pelelangan dilaksanakan.

Gugatan terhadap lelang yang belum dilaksanakan aquo telah mengandung cacat formil, sehingga sudah seharusnya tidak diterima.

Maka Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo berkenan memutus gugatan Penggugat yang mengandung cacat formil yang demikian dengan putusan Menolak gugatan a quo atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

2. GUGATAN PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa mencermati gugatan Penggugat tertanggal 09 November 2023, yang menjadi permasalahan dalam perlawanan *quo* adalah terkait parate eksekusi atas lelang objek jaminan kredit yang berupa Tanah dan/atau bangunan sesuai Kabupaten Kudus, an. Ismawati, Muhammad Farizqi Mubarak, Madina Almunawwaroh, Dzaka Irfan Hafizh, Khilmi Hermawan, Novia Khoirunnisyak, Nurul Izzatil Khusna oleh Tergugat I.

2. Bahwa Lelang eksekusi obyek sengketa terjadi karena Penggugat telah wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kredit Nomor 173 tanggal 25 Januari 2017 yang dibuat oleh Lafita Katiri, SH, Notaris di Kudus beserta perubahan-perubahannya, dimana Perjanjian Kredit tersebut telah diikuti dengan pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02943/2017 tanggal 19 Juli 2017 berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 324/2017 tanggal 27 April 2017 RR. Koernia D Prabandari, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Kudus, dan Hak Tanggungan peringkat II sesuai Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 03091/2019 tanggal 08 Agustus 2019 berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 651/2019 tanggal 29 Juli 2019 yang dibuat oleh Elia Elvi, SH, M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Kudus, untuk mengikat obyek sengketa guna menjamin hutang Penggugat kepada Tergugat I, sehingga apabila Penggugat wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit, maka agunan kredit yang telah diikat dengan hak tanggungan dilelang untuk memenuhi kewajiban Penggugat kepada Tergugat I.

3. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Lafita Katiri, SH, RR. Koernia D Prabandari, S.H dan Elia Elvi, SH, M.Kn. sebagai pihak dalam Gugatan Penggugat aquo, jelas gugatan yang diajukan Penggugat tidak memenuhi

Halaman 11 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



syarat formal gugatan sesuai hukum acara yang berlaku yang mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung cacat formil kurang pihak (*plurium litis consortium*), sehingga sudah seharusnya ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. PENGGUGAT TIDAK MELAKUKAN PRESTASI (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)

1. Bahwa Penggugat telah melakukan *wanprestasi/cidera janji* dengan Tergugat I terhadap perjanjian yang sudah disepakati dan Penggugat yang telah lalai dalam memenuhi kewajiban kepada bank (Tergugat I). Bahwa Penggugat juga mengakui dalam dalil-dalilnya di Posita angka 11 atas tidak lancarnya angsuran pinjaman Penggugat.

Tidak lancarnya angsuran Penggugat atas kewajibannya sama saja dengan wanprestasi atau ingkar janji dari akad Perjanjian Kredit.

Gugatan demikian jelas mengada-ada, karena Penggugat sendiri tidak memenuhi kewajibannya (tidak ada prestasi) membayar hutang kepada bank selaku Tergugat I. Bank telah melakukan peringatan pertama, peringatan kedua dan peringatan ketiga secara patut dan memberikan kesempatan agar Penggugat segera menyelesaikan kewajiban atas sisa hutangnya kepada Tergugat I.

Maka berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut diatas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa perkara ini untuk memutus eksepsi-eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan putusan menolak gugatan Penggugat yang demikian atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengajukan jawaban pada pokok perkara sebagai berikut ;

2. Bahwa hal-hal yang telah disampaikan dalam eksepsi mohon dianggap telah pula disampaikan dalam pokok perkara ;

3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;

4. Bahwa Dari sekian banyak uraian Penggugat, nampak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas dan mengada-ada, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila dalil-dalil tersebut **DITOLAK** dan **TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN**. Sangat jelas

Halaman 12 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



bahwa Gugatan Penggugat dibuat hanya untuk **menghambat** proses penyelesaian kredit bermasalah Penggugat pada Tergugat I;

5. Bahwa untuk mendudukkan persoalan aquo pada permasalahan yang sebenarnya sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, perlu TergugatI sampaikan hal-hal sebagai berikut :

6. Bahwa Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit kepada Mukhlisin (Suami Penggugat) dan Isamawati (Penggugat) awalnya sebesar pokok Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan sehingga harus lunas pada tanggal 25 Januari 2008 sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 173 tanggal 25 Januari 2007 yang dibuat oleh Lafita Katiri, SH, Notaris di Kudus.

Kredit atas nama Penggugat tersebut telah mengalami beberapa kali penambahan pokok pinjaman dan perpanjangan jangka waktu kredit sebagaimana perubahan terakhir tertuang dalam Akta Suplesi dan Perubahan Jangka Waktu Kredit No. 244 tanggal 29 Juli 2019, dimana atas kredit Penggugat diberikan penambahan pokok pinjaman sehingga plafond pinjaman menjadi sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), serta perpanjangan jangka waktu selama 12 (dua belas bulan) sehingga harus lunas pada tanggal 29 Juli 2019 ;

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

a. Sebidang tanah hak milik sesuai SHM No. 1581, Desa Klumpit, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus, an. Ismawati, Muhammad Farizqi Mubarak, Madina Almunawwaroh, Dzaka Irfan Hafizh, Khilmi Hermawan, Novia Khoirunnisyak, Nurul Izzatil Khususna, diikat Hak Tanggungan peringkat I senilai Rp. 640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta rupiah) sesuai Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02943/2017 tanggal 19 Juli 2017 berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 324/2017 tanggal 27 April 2017, dan Hak Tanggungan peringkat II senilai Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) sesuai Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 03091/2019 tanggal 08 Agustus 2019 berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 651/2019 tanggal 29 Juli 2019.



b. Sebidang tanah hak milik sesuai SHM No. 4642, Desa Gribig, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus, an. Ismawati, Muhammad Farizqi Mubarak, Madina Almunawwaroh, Dzaka Irfan Hafizh, Khilmi Hermawan, Novia Khoirunnisyak, Nurul Izzatil Khusna, diikat Hak Tanggungan peringkat I senilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sesuai Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 03381/2019.

Adapun pemberian hak tanggungan atas masing-masing obyek sengketa telah dilakukan oleh pemiliknya sendiri secara sah yang namanya tertera dalam bukti kepemilikan obyek sengketa yaitu Ismawati, Muhammad Farizqi Mubarak, Madina Almunawwaroh, Dzaka Irfan Hafizh, Khilmi Hermawan, Novia Khoirunnisyak, Nurul Izzatil Khusna.

Dengan demikian terlihat jelas bahwa **pengikatan jaminan atas agunan kredit (obyek sengketa) sudah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.**

Dengan dibebaninya Hak Tanggungan pada objek sengketa, mengandung konsekuensi yuridis yaitu apabila Penggugat cidera janji/wanprestasi, maka Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan **BERHAK** melakukan eksekusi objek sengketa untuk mendapatkan pelunasan kredit Penggugat apabila Penggugat cidera janji/wanprestasi sebagaimana dimaksud Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak Tanggungan Atas Tanah Berikut Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yang menyatakan:

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. *Title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)*

Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya ;

Selanjutnya Penggugat telah melakukan pembayaran untuk penebusan sebagian agunan yaitu SHM No. 4642, Desa Gribig, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus, an. Ismawati, Muhammad Farizqi Mubarak, Madina Almunawwaroh, Dzaka Irfan Hafizh, Khilmi Hermawan, Novia Khoirunnisyak, Nurul Izzatil Khusna, sehingga jumlah kredit semula sebesar Rp.797.600.000,-(tujuh ratus sembilan puluh tujuh juta enam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus ribu rupiah), mendapat deplesi sebesar Rp. 150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah), sehingga pokok kredit yang diterima Penggugat menjadi sebesar Rp. 647.600.000,-(enam ratus empat puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah), sebagaimana tertuang dalam Akta Deplesi dan Pengambilan Agunan Nomor: 144 yang dibuat oleh Elia Elvi, SH,M.Kn Notaris di Kudus.

8. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam posita gugatannya angka 11 bahwa usaha Penggugat mengalami penurunan sehingga kemampuan mengangsurnya menurun atau tersendat-sendat. Berdasarkan pengakuan yang demikian jelas bahwa Penggugat mengakui bahwa Penggugat telah tidak melaksanakan kewajiban mengangsur kreditnya kepada Tergugat I sesuai Perjanjian Kredit yang telah disepakati (**cidera janji/wanprestasi**), sehingga secara yuridis sebagai Kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan, berdasarkan Pasal 20 UUHT di atas, Tergugat **berhak** melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa ;

9. Bahwa Sehubungan dengan cidera janji/wanprestasi yang kembali dilakukan oleh Penggugat, Tergugat I terus melakukan penagihan kepada Penggugat, namun Penggugat tidak kunjung melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kredit dan/atau melunasi kredit., meskipun demikian Tergugat I masih beritikad baik memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya dengan menyampaikan peringatan-peringatan kepada Penggugat melalui dengan surat-surat sebagai berikut :

- a. Surat No. B.76-VIII/KCP/ADK/02/2023 tanggal 20 Februari 2023 perihal Surat Peringatan I.
- b. Surat No. B. 91 -VIII/KCP/ADK/03/2022 tanggal 01 Maret 2023 perihal Surat Peringatan II.
- c. Surat No. B. 129-VIII/KCP/ADK/03/2023 tanggal 27 Maret 2023 perihal Surat Peringatan III.
- d. Surat No. B. 216-VIII/KCP/ADK/05/2023 tanggal 02 Mei 2023 perihal Peringatan Default.
- e. Surat No. B. 250-VIII/KCP/ADK/05/2023 tanggal 17 Mei 2023 perihal Pernyataan Default.

Surat peringatan-surat peringatan, Peringatan Default, dan Pernyataan Default dari Tergugat I tersebut ternyata juga tidak ditanggapi dengan baik oleh Penggugat dan tetap tidak ada itikad baik serta upaya nyata dari Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya. Sampai dengan tanggal 15 Mei 2023,

Halaman 15 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tetap tidak dapat melunasi kewajibannya. Dengan demikian, oleh karenanya Tergugat I menempuh upaya penyelesaian kredit melalui penjualan lelang atas dasar Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi) dengan bantuan Tergugat II;

10. Dalam rangka melaksanakan hak tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang atas obyek sengketa (dhi. SHM No. 1581, Desa Klumpit, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus, an. Ismawati, Muhammad Farizqi Mubarak, Madina Almunawwaroh, Dzaka Irfan Hafizh, Khilmi Hermawan, Novia Khoirunnisyak, Nurul Izzatil Khusna) kepada Tergugat II melalui Surat No. B. 3313/KC-VIII/ADK/09/2023 tanggal 06 September 2023 perihal Permohonan Lelang Agunan.

Permohonan tersebut ditindaklanjuti oleh Tergugat II melalui Surat No. S-6730/KNL.0901/2023 tanggal 17 Oktober 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang dengan memberikan penetapan **Hari dan Tanggal Lelang**, yaitu :

Hari	: Selasa
Tanggal	: 21 November 2023
Batas Akhir	: 10.00 Waktu Server Aplikasi lelang
Penawaran	: Internet sesuai WIB
Tempat	: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, Gedung Keuangan Negara II, Lt.4 Jl Imam Bonjol, No.1D, Semarang.

11. Bahwa Atas dasar penetapan hari dan tanggal lelang tersebut, Tergugat I sesuai persyaratan yang diminta telah melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

1) Pembuatan **Pengumuman Pertama** Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengumuman tempel/selebaran tanggal 23 Agustus 2023.

2) **Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang** kepada Debitur/Penggugat melalui surat No. B.3859/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 19 Oktober 2023.

Lelang yang seharusnya dilaksanakan sesuai jadwal yaitu tanggal **21 November 2023**, atas objek sengketa tidak jadi dilaksanakan.

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Gugatan Penggugat angka 6, 7, 8, dan 9 yang pada intinya mendalihkan Kredit yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat seharusnya memperhatikan asas kehati-hatian dengan memasang asuransi jiwa, sehingga Tergugat I tidak perlu menagih Ahli Waris, karena Polis Asuransi Jiwa sebagai jaminan hutang yang mana apabila tertanggung meninggal dunia, pinjamannya dianggap lunas.

Halaman 16 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



Dalil Penggugat yang demikian jelas merupakan dalil yang tidak berdasar hukum sama sekali atau lebih cenderung dalil yang cenderung asal-asalan, tanpa ada dasar hukum maupun dasar-dasar ketentuan yang lain, sehingga patut untuk ditolak untuk seluruhnya.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata menerangkan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian adalah:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu; dan
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Selanjutnya berdasarkan pasal 833 ayat (1) Kitab Undang-undang hukum perdata yang menyatakan bahwa para ahli waris dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.

Lebih lanjut diatur dalam pasal 1100 KUHPerduta diatur bahwa Para Ahli Waris mempunyai kewajiban dalam hal pembayaran hutang, hibah wasiat, dan lain-lain dari pewaris, sehingga pada dasarnya uang pinjaman tersebut harus dilunasi oleh Para Ahli Waris, sekalipun debitur telah meninggal dunia.

Berdasarkan hal-hal tersebut tidak ada klausul yang mewajibkan atau mensyaratkan sebuah perjanjian harus dipasang asuransi, sehingga dalil Penggugat tersebut di atas merupakan dalil yang tidak masuk akal dan sangat mengada-ada, dan cenderung membuat ketentuan sendiri

13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 13, 14, 17, 27, dan 28 yang pada intinya mendalilkan bahwa Lelang atas obyek sengketa harus melalui ijin Pengadilan Negeri, serta harga limit ditentukan oleh Penggugat.

Dalil Penggugat yang demikian nyata-nyata tidak benar dan menunjukkan bahwa Penggugat tidak memahami dan tidak mengikuti perkembangan hukum khususnya mengenai eksekusi hak tanggungan.

Dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT telah diatur cara-cara pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yaitu melalui pelelangan umum yang dapat dilakukan atas dasar **kekuasaan sendiri** dari Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan (**Parate Eksekusi**) sebagaimana dimaksud **Pasal 6** UUHT atau bisa juga dilakukan atas dasar **title eksekutorial** yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan (**Fiat Eksekusi**) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 UUHT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan menurut Pasal 20 ayat (2) UUHT, eksekusi obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan melalui penjualan secara di bawah tangan. Penentuan salah satu cara eksekusi Hak Tanggungan dari ketiga cara yang diatur pada Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) UUHT tersebut sepenuhnya menjadi hak dan wewenang Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan tanpa harus mendapat persetujuan Penggugat.

Dalam rangka penyelesaian kredit macet Penggugat, Tergugat I telah menentukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa yang dilakukan Tergugat I melalui **Parate Eksekusi** berdasarkan Pasal 6 UUHT dan **bukan fiat eksekusi** atas dasar title eksekutorial (Pasal 14 UUHT), sehingga pelaksanaan **Parate Eksekusi** tersebut **tidak memerlukan adanya perintah dari Ketua Pengadilan Negeri** dan tidak tunduk pada cara yang diatur Pasal 224 HIR – 258 RBg seperti halnya fiat eksekusi.

Hak Tergugat I untuk melakukan lelang eksekusi (Parate Eksekusi) tersebut juga tidak memerlukan persetujuan dari Penggugat karena telah disepakati di dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang menyatakan bahwa jika debitur tidak memenuhi kewajiban utang sesuai perjanjian kredit dengan Tergugat I, maka tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pemberi Hak Tanggungan (debitur maupun ahli warisnya dikarenakan debitur telah meninggal dunia), Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan lelang atas agunan kredit tersebut.

Tidak diperlukannya perintah Ketua Pengadilan dalam Parate Eksekusi adalah sesuai pendapat Prof. Dr. St. Remy Sjahdeini, SH, dalam bukunya Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan - satu kajian mengenai Undang-undang Hak Tanggungan - Terbitan Alumni, Bandung Tahun 1999 hal. 46 yang menyatakan Pemegang Hak Tanggungan **tidak perlu** bukan saja **memperoleh persetujuan** dari **pemberi Hak Tanggungan**, tetapi juga **tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan setempat**.

Pendapat senada juga disampaikan oleh beberapa ahli sebagaimana dikutip oleh Dr. Herowati Poesoko, SH.,MH. dalam bukunya Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT) terbitan LaksBang PRESSindo Yogyakarta halaman 248, yang menyatakan bahwa *"kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri"*.

Halaman 18 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terkait dengan pelaksanaan eksekusi atas dasar Pasal 6 UUHT, juga telah diterbitkan Surat Edaran dari Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : **SE-21/PN/1998** tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT dan Surat Edaran Nomor: **SE-23/PN/2000**.

Dalam angka 1 Surat Edaran No. SE-21/PN/1998 tersebut dikatakan :

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

Selanjutnya dalam angka 3 Surat Edaran tersebut ditegaskan :

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

Ketentuan tersebut dipertegas lagi dalam Surat Edaran No. SE-23/PN/2000 yang menyatakan :

Angka 2 :

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

14. Terkait Penetapan nilai limit lelang khususnya lelang eksekusi atas dasar Pasal 6 UUHT, di dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur hal-hal sebagai berikut:

Sesuai Pasal 47 ayat (2), penetapan nilai limit lelang khususnya lelang eksekusi atas dasar Pasal 6 UUHT menjadi tanggungjawab **Penjual**.

Adapun yang dimaksud dengan Penjual menurut Pasal 1 butir 49 PMK di atas yaitu orang, badan hukum atau badan usaha instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.

Di dalam Pasal 48 ayat (1) diatur bahwa Penjual di dalam menetapkan nilai Limit berdasarkan:

- a. Laporan hasil penilaian oleh Penilai;
- b. Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
- c. Harga perkiraan sendiri.

Selanjutnya disebutkan dalam Pasal 48 ayat (2) dan ayat (3) bahwa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a. merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan

Halaman 19 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan keahlian yang dimiliki, , sedangkan Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan **pihak internal Penjual**, atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung-jawabkan.

Lebih lanjut Pasal 49 mengatur bahwa Nilai Limit yang ditetapkan Penjual harus **berdasarkan penilaian dari Penilai** dalam hal:

- a. Lelang eksekusi pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan lelang eksekusi harta pailit dengan **nilai limit paling sedikit Rp. 5.000.000.000,-** (lima miliar rupiah) atau
- b. Bank kreditor akan **ikut menjadi peserta** pada lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia atau Lelang Gadai.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam PMK tersebut di atas, maka penetapan nilai limit lelang eksekusi atas dasar Pasal 6 UUHT terhadap objek sengketa dalam perkara aquo oleh Tergugat I **tidak memerlukan penilaian** dari penilai independen tetapi **cukup dari hasil penilaian penilai dari pihak Tergugat I** sendiri, karena nilai objek yang akan dilelang masih di bawah Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), serta penetapan nilai limit lelang juga tidak memerlukan persetujuan dari Penggugat/Pemilik Agunan (vide pasal 47 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020.

Hak Tergugat I untuk melakukan lelang eksekusi (Parate Eksekusi) tersebut juga tidak memerlukan persetujuan dari Penggugat karena telah disepakati di dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang menyatakan bahwa jika debitur tidak memenuhi kewajiban utang sesuai perjanjian kredit dengan Tergugat I, maka tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pemberi Hak Tanggungan (debitur maupun ahli warisnya dikarenakan debitur telah meninggal dunia), Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan lelang atas agunan kredit tersebut.

15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 20, 21, 22 yang pada intinya medalilkan bahwa berdasarkan ketentuan bank Indonesia, seharusnya Tergugat I selaku kreditur melakukan restrukturisasi terhadap kredit Penggugat.

Dalil Penggugat yang demikian jelas memutar balikkan fakta hukum yang sebenarnya, sehingga tidak perlu dipertimbangkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Di dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 14/15/PBI/2012, telah diatur bahwa bank wajib memiliki kebijakan mengenai restrukturisasi kredit.

Untuk memenuhi amanat dari PBI tersebut, Tergugat I telah memiliki kebijakan mengenai Restrukturisasi kredit dan hapus buku dan /atau hapus tagih yang tersusun dalam Surat Edaran tentang Restrukturisasi kredit.

Kebijakan Restrukturisasi kredit tersebut berlaku dan diberikan kepada semua debitur baik debitur besar maupun debitur kecil dan Mikro dengan kriteria-kriteria sesuai amanat dari PBI No. 14/15/PBI/2012, yaitu:

- a. Kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga dan
- b. Masih **mempunyai prospek usaha yang baik dan dinilai mampu** memenuhi kewajiban setelah kreditnya direstrukturisasi,
- c. Menunjukkan itikad yang positif untuk bekerjasama (kooperatif) terhadap upaya restrukturisasi kredit yang akan dijalankan.

Adapun jenis-jenis restrukturisasi kredit **yang dapat diberikan kepada Debitur** bergantung pada kondisi debitur yaitu meliputi:

- a. Perubahan tingkat suku bunga kredit,
- b. Pengurangan tunggakan bunga dan/atau denda/penalty,
- c. Perpanjangan jangka waktu kredit/penjadwalan kembali,
- d. Penambahan fasilitas kredit/suplesi kredit,
- e. Pengambilalihan asset debitur,
- f. Pembayaran sejumlah kewajiban bunga yang dilakukan kemudian,
- g. Perubahan skim kredit dan cara angsuran,
- h. **Penjualan agunan**,
- i. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara
- j. Kombinasi dari jenis rekturisasi dari huruf a sd huruf i

Apabila debitur-debitur bermasalah/pemilik kredit macet tidak memenuhi kriteria tersebut di atas maka kreditnya tidak dapat direstrukturisasi.

Kalaupun kriteria-kriteria tersebut terpenuhi, jenis-jenis restrukturisasinyapun disesuaikan dengan kondisi debitur yang bersangkutan dan bukan tidak mungkin jenis restrukturisasinya berupa penjualan agunan.

16. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Pengugat angka 26 yang pada intinya mendalilkan bahwa eksekusi jaminan dilakukan melalui penjualan dibawah tangan, sehingga ada kemungkinan akan diperoleh harga tertinggi yang bias menguntungkan bagi Para Pihak

Dalil Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum sama sekali sehingga patut untuk dikesampingkan.

Halaman 21 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



Dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT telah diatur cara-cara pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yaitu melalui pelelangan umum yang dapat dilakukan atas dasar **kekuasaan sendiri** dari Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan (**Parate Eksekusi**) sebagaimana dimaksud **Pasal 6** UUHT atau bisa juga dilakukan atas dasar **title eksekutorial** yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan (**Fiat Eksekusi**) sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 14** UUHT.

Sedangkan menurut Pasal 20 ayat (2) UUHT, eksekusi obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan melalui penjualan secara di bawah tangan.

Penentuan salah satu cara eksekusi Hak Tanggungan dari ketiga cara yang diatur pada Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) UUHT tersebut sepenuhnya menjadi hak dan wewenang Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan tanpa harus mendapat persetujuan Penggugat.

Dalam rangka penyelesaian kredit macet Penggugat, Tergugat I telah menentukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa yang dilakukan Tergugat I melalui **Parate Eksekusi** berdasarkan Pasal 6 UUHT.

17. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 30 jo petitum angka 4, yang pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat mengalami kerugian-kerugian berupa :

- a. Kerugian Materiil berupa dibatalkannya, kontrak dengan pihak lain sehingga merugikan kerugian sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah)
- b. Kerugian immateriil berupa rasa malu karena termuatnya pengumuman lelang, apabila dinilai dengan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

Bahwa permohonan ganti kerugian biaya transportasi, biaya percetakan, dan kerugian immateriil yang diajukan oleh Penggugat sangat tidak relevan dengan fakta hukum yang ada dan menciderai kepentingan hukum Tergugat I sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik. **DALAM PERKARA A QUO, PIHAK YANG BERHUTANG DAN BELUM MELAKUKAN PEMBAYARAN HUTANG ADALAH DEBITUR (in casu PENGGUGAT) SEHINGGA OLEH KARENANYA TERGUGAT I MENDERITA KERUGIAN KARENA TIDAK TERBAYARNYA KEWAJIBAN POKOK, BUNGA, DAN DENDA PINJAMAN. DAN ATAS DASAR APA PENGGUGAT MEMINTA GANTI KERUGIAN KEPADA TERGUGAT I SEMENTARA NYATA-NYATANYA PENGGUGAT MASIH MEMILIKI HUTANG YANG MENUNGGAK PADA TERGUGAT I.**

Halaman 22 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



Selanjutnya terkait penggantian kerugian seharusnya berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 1371 ayat (2) KUHPerdata yang menyatakan bahwa *“Juga penggantian kerugian ini dinilai menurut **kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan menurut keadaan.*** Pedoman selanjutnya mengenai ganti kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum bisa kita lihat dalam **Pasal 1372 ayat (2) KUHPerdata** yang isinya menyatakan: *“Dalam menilai suatu dan lain, Hakim harus memperhatikan berat ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan pada keadaan.*

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

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

18. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 32 yang pada intinya mendalilkan bahwa untuk menghindari atau dikhawatirkan akan memindahkan asset milik Tergugat I dan memudahkan untuk dilaksanakannya Putusan ini, maka perludiletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap asset milik Tergugat I.

Dalil Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum sama sekali, dan cenderung tidak jelas, karena tidak menyebutkan secara rinci asset Tergugat I mana yang dimaksud Penggugat, karena kalau yang dimaksud Penggugat bahwa asset Tergugat I berupa kantor Tergugat I, maka sama sekali tidak ada hubungannya dengan perkara a quo, dan sangat kecil untuk dipindahkan.

19. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita angka 34 jo. petitum Penggugat angka 7, yang memohon agar Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) apabila setiap hari tidak memenuhi putusan a quo.

Posita dan Petitum Penggugat yang demikian semakin menunjukkan bahwa gugatan Penggugat a quo hanya akal-akalan Penggugat saja dan mengindikasikan adanya **iktikad tidak baik dan niat jahat** dari Penggugat



untuk tidak menyelesaikan kewajiban Penggugat terhadap Tergugat I, sehingga sudah sepatutnya ditolak untuk seluruhnya.

Hal ini menunjukkan pula bahwa Penggugat juga tidak memahami hakekat dari uang paksa (dwangsom). Sesuai pengarahannya mantan Ketua Mahkamah Agung RI, Dr. H. Harifin A. Tumpa, SH. MH dalam acara Penutupan Rakerda Pengadilan Tinggi Sumut tanggal 30 Nopember 2012, uang paksa (dwangsom) merupakan upaya paksa tidak langsung yang bertujuan untuk memaksa secara psikis kepada terdakwa agar bersedia melaksanakan isi putusan hakim.

Uang paksa (dwangsom) tersebut hanya dapat dikenakan dalam hal terdakwa dihukum untuk melakukan suatu perbuatan. Di samping itu dalam praktek peradilan uang paksa (dwangsom) juga tidak dapat diterapkan terhadap penghukuman yang selalu dapat dipaksakan pemenuhannya misalnya melalui upaya eksekusi.

Atas dasar hal tersebut jelas bahwa tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom) yang diajukan Penggugat dengan dasar agar Tergugat tidak lalai melaksanakan putusan perkara a quo adalah tidak tepat dan tidak berdasar.

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

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

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

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

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



Namun demikian, ternyata tidak satupun dalil-dalil Penggugat yang Penggugat ajukan khususnya terhadap Tergugat I yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Oleh karena apa yang dilakukan Tergugat I adalah telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Sebaliknya justru Penggugat yang telah merugikan Tergugat I dengan tidak melakukan pembayaran kewajiban hutangnya yang mana seharusnya dan tersebut bisa Tergugat I berikan dan salurkan kembali kepada debitur-debitur lain yang membutuhkan.

21. Bahwa Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas terlihat dengan sangat jelas bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa oleh Tergugat I telah **dilakukan dengan benar** sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga **sah** dan **mempunyai kekuatan hukum mengikat** serta **tidak dapat dibatalkan**.

22. Bahwa Dengan demikian tidak ada satu perbuatan Tergugat I yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak ada perbuatan Tergugat I yang merupakan perbuatan melawan hukum, karena segala perbuatan Tergugat I mulai dari pemberian kredit, pengikatan jamnan sampai dengan upaya penagihan dan nantinya lelang eksekusi agunan telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, dan dengan sepengetahuan pihak-pihak terkait (dhi. Debitur/Penggugat selaku pemilik obyek sengketa). Sehingga tidak ada perbuatan "cacat hukum" yang dimaksudkan oleh Penggugat ;

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

Jawaban Tergugat II:

I. DALAM EKSEPSI (EXCEPTIE):

EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

a. Pada prinsipnya prosedur lelang terhadap **Obyek Sengketa** dalam perkara *a quo* adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan khususnya di bidang lelang dan hak tanggungan, yaitu berpedoman pada Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Pebruari 1908 Staatsblad 1908:189

Halaman 25 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

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

Sesuai dengan ketentuan pasal 11 PMK Juklak Lelang menyebutkan bahwa:

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

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

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

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

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

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, TERGUGAT II dengan tegas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar memutuskan dengan

Halaman 26 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan menerima eksepsi TERGUGAT II dan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

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

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta TERGUGAT II menolak dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi TERGUGAT II di atas, dengan ini TERGUGAT 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 TERGUGAT II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERGUGAT II.
4. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka TERGUGAT II akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya Tergugat II telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
 - a). Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi :

“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”
 - b). Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari PENGGUGAT sebagai Debitur terhadap Tergugat I;
 - c). Bahwa TERGUGAT II telah menerima permohonan lelang dari Tergugat I dan berdasarkan pemeriksaan dokumen yang dilakukan oleh TERGUGAT II, terhadap pelaksanaan lelang obyek sengketa *a quo* telah dibatalkan oleh Pejabat Lelang sesuai dengan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang tanggal 20 November 2023 karena tidak memenuhi syarat legalitas formal subyek dan obyek lelang

Halaman 27 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e). Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa terhadap prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II atas permohonan dari Tergugat I telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam PMK Juklak Lelang
- 5. Gugatan PENGGUGAT Tidak Memenuhi Kualifikasi Untuk Dijatuhkan Putusan yang Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*)**
- a. Bahwa TERGUGAT II menolak dalil PENGGUGAT 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*).
- b. 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.
- c. 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.
- d. Bahwa dengan demikian, permohonan PENGGUGAT 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*.

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

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi TERGUGAT II;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Halaman 28 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak permohonan Putusan yang Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) yang dimohonkan oleh PENGGUGAT;
3. Menolak tuntutan Penggugat terkait dengan uang paksa
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa atas adanya jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan replik tanggal 18 Januari 2024 dan selanjutnya Tergugat II mengajukan duplik tanggal 25 Januari 2024, yang masing-masing terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini, sedangkan Tergugat I tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berikut ini :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3319086808760004 atas nama Ismawati, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor : 3319082911160003, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor B.KCP/VIII/ADK/09/2015 atas nama Pemohon Mukhlisin dan Ismawati, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor B.38.KCP/VIII/ADK/01/2015 atas nama Pemohon Mukhlisin dan Ismawati, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Akta Kematian Nomor 3319-KM-29112016-0009 atas nama Mukhlisin, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor B.204KCP/VIII/ADK/02/2018 atas nama Pemohon Ismawati dan nama Penjamin ahli waris, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi tanda terima dari PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) KCP Menara Kudus tanggal 30 September 2022 mengenai pengambilan satu SHM Nomor 4642 yang terletak di Gribig oleh ahli waris, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Peringatan Pertama (I) Nomor B.76-VIII/KCP/ADK/02/2023 tanggal 20 Februari 2023, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Peringatan Pertama (II) Nomor B.91-VIII/KCP/ADK/03/2023 tanggal 27 Maret 2023, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Peringatan Pertama (III) Nomor B.129-VIII/KCP/ADK/03/2023 tanggal 27 Februari 2023, diberi tanda P-10;

Halaman 29 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi Surat Peringatan Default Nomor B.216-VIII/KCP/ADK/05/2023 tanggal 2 Mei 2023, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Surat Peringatan Default Nomor B.250-VIII/KCP/ADK/05/2023 tanggal 17 Mei 2023, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Pemberitahuan Lelang agunan Nomor B.3859-VIII/KCP/ADK/10/2023 tanggal 19 Oktober 2023, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Tanda Terima dari Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Semarang tanggal 25 Oktober 2023, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Surat Tanggapan dari Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Semarang Nomor S-694/KNL.0901/2023 tertanggal 26 Oktober 2023, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi sertifikat hak milik nomor : 1581 atas nama Para Ahli Waris dari Penggugat yang terletak di Desa Klumpit Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus, diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Kutipan Akta Nikah atas nama Suami Penggugat Mukhlisin (almarhum) dengan Penggugat (Ismawati), diberi tanda P-17;
18. Fotokopi Surat Keterangan Waris atas nama Suami Penggugat Mukhlisin (almarhum) dengan Penggugat (Ismawati), diberi tanda P-18;

Menimbang, bahwa fotokopi dari bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-18 tersebut bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, kecuali P-3, P-4, P-6 dan P-16 tidak ada aslinya, selanjutnya bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Para Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Bukti surat Tergugat I;

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 173 tanggal 25 Januari 2007, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Akta Suplesi dan Perubahan Jangka Waktu Kredit No. 244 tanggal 29 Juli 2019, diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1581, Desa Klumpit, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus, an. Ismawati, Muhammad Farizqi Mubarak, Madina Almunawwaroh, Dzaka Irfan Hafizh, Khilmi Hermawan, Novia Khoirunnisyak, Nurul Izzatil Khusna, diberi tanda T.I-3;

Halaman 30 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 4642, Desa Gribig, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus, an. Ismawati, Muhammad Farizqi Mubarak, Madina Almunawwaroh, Dzaka Irfan Hafizh, Khilmi Hermawan, Novia Khoirunnisyak, Nurul Izzatil Khusna (Asli telah diserahkan kepada Penggugat) , diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 324/2017 tanggal 27 April 2017, diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 651/2019 tanggal 29 Juli 2019, diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02943/2017 tanggal 19 Juli 2017, diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 03091/2019 tanggal 08 Agustus 2019, diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 03381/2019 tanggal 28 Agustus 2019 lembar kedua (Asli telah diserahkan kepada Penggugat) , diberi tanda T.I-9;
10. Fotokopi Surat Penawaran Putusan Kredit (Offering Letter) Nomor : B.371-KCP/VIII/ADK04/2020 tanggal 14-04-2020, diberi tanda T.I-10;
11. Fotokopi Surat Penawaran Putusan Kredit (Offering Letter) Nomor : B.186-KCP/VIII/ADK/04/2021 tanggal 08-04-2021, diberi tanda T.I-11;
12. Fotokopi Surat Penawaran Putusan Kredit (Offering Letter) Nomor : B.1302-KCP/VIII/ADK/104/2022 tanggal 25-10-2022, diberi tanda T.I-12;
13. Fotokopi Akta Deplesi dan Pengembalian Sebagian Agunan Nomor 144 tanggal 30-09-2022, diberi tanda T.I-13;
14. Fotokopi Surat No. B.76-VIII/KCP/ADK/02/2023 tanggal 20 Februari 2023 perihal Surat Peringatan I, diberi tanda T.I-14;
15. Fotokopi Surat No. B. 91 -VIII/KCP/ADK/03/2022 tanggal 01 Maret 2023 perihal Surat Peringatan II, diberi tanda T.I-15;
16. Fotokopi Surat No. B. 129-VIII/KCP/ADK/03/2023 tanggal 27 Maret 2023 perihal Surat Peringatan III, diberi tanda T.I-16;

Halaman 31 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotokopi Surat No. B. 216-VIII/KCP/ADK/05/2023 tanggal 02 Mei 2023 perihal Peringatan Default , diberi tanda T.I-17;
18. Fotokopi Surat No. B. 250-VIII/KCP/ADK/05/2023 tanggal 17 Mei 2023 perihal Pernyataan Default, diberi tanda T.I-18;
19. Fotokopi Surat No. B. 3313/KC-VIII/ADK/09/2023 tanggal 06 September 2023 perihal Permohonan Lelang, diberi tanda T.I-19;
20. Fotokopi Surat No. S-6730/KNL.0901/2023 tanggal 17 Oktober 2023 perihal penetapan hari dan tanggal lelang, diberi tanda T.I-20;
21. Fotokopi **Pengumuman Pertama** Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengumuman tempel/selebaran tanggal 23 Agustus 2023, diberi tanda T.I-21;
22. Fotokopi Surat Pemberitahuan Rencana Lelang Ekesekusi No. B.3859/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 19 Oktober 2023, diberi tanda T.I-22;

Menimbang, bahwa fotokopi dari bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-22 tersebut, selain telah bermeterai cukup, juga telah dicocokkan dengan aslinya, dan ternyata cocok dengan aslinya, selanjutnya bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Bukti Surat Tergugat II;

1. Fotokopi Surat permohonan lelang dari PT BRI (Persero) Tbk Cabang Kudus Nomor : B.3313/KC/VIII/ADK/09/2023 tanggal 6 September 2023, diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Surat pernyataan pembatalan lelang tanggal 20 November 2023, diberi tanda T.II-2;

Menimbang, bahwa fotokopi dari bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-2 tersebut, selain telah bermeterai cukup, juga telah dicocokkan dengan aslinya, dan ternyata cocok dengan aslinya, selanjutnya bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dipersidangan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 28 Februari 2023, baik Penggugat maupun Tergugat I mengajukan kesimpulan yang isi selengkapnya

Halaman 32 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlampir pada berita acara persidangan perkara ini, dan selanjutnya mohon putusan, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan;

Menimbang, bahwa pemeriksaan sidang selengkapnyanya adalah seperti diuraikan dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk singkatnya, dianggap termuat pula dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa selain menjawab terhadap pokok perkaranya, Para Tergugat dalam jawabannya juga mengajukan eksepsi yang pada intinya sebagai berikut :

1. Bahwa Upaya Hukum Terhadap Lelang Yang Belum Dilaksanakan Seharusnya Dalam Bentuk Perlawanan Bukan Gugatan, karena Gugatan tersebut diajukan oleh Penggugat pada tanggal 09 November 2023, sebelum lelang eksekusi dilaksanakan;
2. Bahwa Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium), karena tidak mengikutsertakan Lafita Katiri, SH, RR. Koernia D Prabandari, S.H dan Elia Elvi, SH, M.Kn. sebagai pihak dimana ketiganya telah membuat Akta Perjanjian Kredit Nomor 173 dan pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT);
3. Bahwa Penggugat Tidak Melakukan Prestasi (Exceptio Non Adimpleti Contractus), karena Penggugat sendiri tidak memenuhi kewajibannya (tidak ada prestasi) membayar hutang kepada Tergugat I;
4. Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*), karena gugatan Penggugat sama sekali tidak dapat menggambarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, dan tidak menunjukkan serta menyebutkan dengan jelas dan pasti peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut yang dilanggar oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut diatas, maka Penggugat telah memberikan tanggapan sebagaimana repliknya yang pada pokoknya tetap pada gugatannya untuk melanjutkan dengan pembuktian;

Menimbang, bahwa karena eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut diatas bukan merupakan eksepsi yang menyangkut tentang kewenangan mengadili, maka eksepsi tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 136 HIR akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Halaman 33 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tersebut diajukan pada jawaban pertama, maka eksepsi tersebut layak untuk dipertimbangkan, karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam eksepsi ini Tergugat I menyatakan, Penggugat salah mengajukan upaya hukum terhadap obyek yang belum dilaksanakan, seharusnya perlawanan bukan gugatan. Berdasarkan Pasal 207 HIR jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016, pada huruf B Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 6, menyatakan "Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan";

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti/membaca gugatan Penggugat, ternyata maksud gugatan Penggugat keberatan terhadap jaminan/ agunanya yang akan dilakukan lelang pada pada hari Selasa tanggal 21 November 2023 oleh Tergugat II, dan berdasarkan bukti T.II-1 dan T.II-2 ternyata terhadap obyek jaminan belum dilaksanakan lelang bahkan permohonan permobinan lelang dari Tergugat I dibatalkan, sehingga apabila dikaitkan dengan ketentuan tersebut diatas maka upaya hukum terhadap keberatan atas jaminan yang akan dilelang adalah perlawanan, dengan demikian Majelis Hakim menyatakan eksepsi ini beralasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, eksepsi Tergugat I beralasan menurut hukum, maka Majelis Hakim menyatakan eksepsi Tergugat I dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dikabulkan maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan eksepsi lainnya baik dari Tergugat I maupun Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara;

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

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

Halaman 34 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat ketentuan Pasal 136, Pasal 207 H.I.R (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 serta pasal lain dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp305.500,00 (Tiga ratus lima ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus pada hari Jum'at, tanggal 1 Maret 2024 oleh kami Rudi Hartoyo, SH.,MH., selaku Hakim Ketua, Ziyad, SH.,MH., dan Sumarna, SH.,MH., masing masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 7 Maret 2024 oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh Sri Mukayanah, SH., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga kepada Penggugat dan Para Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Ziyad, SH.,MH.

Rudi Hartoyo, SH.,MH.

Ttd

Sumarna, SH.,MH.

Panitera Pengganti,

Ttd

Sri Mukayanah, SH.

Perincian Biaya Perkara:

Halaman 35 dari 35 Putusan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pendaftaran : Rp. 30.000,-
- Panggilan : Rp. 118.500,-
- Proses/ATK : Rp. 75.000,-
- PNBP : Rp. 30.000,-
- Redaksi Putusan : Rp. 10.000,-
- Meterai Putusan : Rp. 10.000,-
- Penggandaan : Rp. 32.000,-+

Jumlah : Rp. 305.500,-

(Tiga ratus lima ribu lima ratus rupiah);

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)