



**P U T U S A N**

**Nomor 55/Pdt.Bth/2023/PN Kdr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Kediri yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perlawanan antara:

**NURUL HIKMAH ZUHRIATI**, bertempat tinggal di Dsn. Karangdinoyo RT. 025 RW. 005 Kel. Kepung, Kec. Kepung, Kab. Kediri, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hamzah Fauzi, S.H., M.H. dan kawan-kawan, kesemuanya Advokat yang berkantor pada Law Office Hamzah Fauzi & Partners, beralamat kantor di Jalan Raya Bedrek No. 99, Kemiri RT. 003 RW. 005 Desa Tlogorandu, Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Juli 2023, sebagai **Pelawan**;

lawan:

1. **PT. BANK CENTRAL ASIA Tbk KANTOR CABANG UTAMA KOTA KEDIRI**, berkedudukan di Jl. Brawijaya No. 08 Pocanan, Kec. Kota, Kota Kediri, Jawa Timur, diwakili oleh Direktur Subur Tan dan Rudy Susanto, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andri Permana dan kawan-kawan, seluruhnya Karyawan PT Bank Central Asia Tbk, beralamat kantor di Jl. Brawijaya No. 08 Pocanan, Kec. Kota, Kota Kediri, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2023, sebagai **Terlawan I**;
2. **PT. BALAI LELANG STAR CABANG SURABAYA**, berkedudukan di Jl. Cipta Menanggal Dalam No. 6 Kel. Menanggal Kec. Gayungan, Kota Surabaya, Jawa Timur, diwakili oleh Direktur Suharjono, S.H., dalam hal ini memberikan kuasa kepada Woro Pratikto, karyawan PT. Balai Lelang Star (Star Auction), beralamat kantor di Jl. Cipta Menanggal Dalam No. 6 Kel. Menanggal Kec. Gayungan, Kota Surabaya, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Agustus 2023, sebagai **Terlawan II**;
3. **DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA c.q KEPALA KANTOR WILAYAH X DJKN c.q KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Kota Malang**, berkedudukan di Jl. Supriyadi No. 157 Kel. Bandungrejosari, Kec. Sukun, Kota Malang, Jawa Timur, sebagai **Terlawan II**;
4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c.q KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT JAKARTA c.q KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA TIMUR c.q KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN**



**KEDIRI**, berkedudukan di Jl. Veteran Nomor 11 Kelurahan Mojoroto, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri, Jawa Timur, sebagai **Turut Terlawan**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanan tanggal 2 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kediri pada tanggal 3 Agustus 2023 dalam Register Nomor 55/Pdt.Bth/2023/PN Kdr, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan merupakan Pemilik sah atas beberapa bidang tanah dan bangunan bangunan yang berdiri diatasnya yang antara lain:
  - sebidang Tanah Beserta Bangunan SHM nomor 1002 seluas kurang lebih 1.375 M2 yang terletak di Kel.Kepung Kec.Kepung Kabupaten Kediri (atau setempat dikenal sebagai Jl.Harinjing No.110, Kediri) atas nama DONY FERDIANTO;
  - sebidang Tanah Beserta Bangunan SHM nomor 702 seluas kurang lebih 136 M2 yang terletak di Kel.Gedangsewu Kec.Pare Kabupaten Kediri (atau setempat dikenal sebagai Perumahan Griya Tahmrin Indah, Kediri) atas nama DONY FERDIANTO;
2. Bahwa pada tahun 2012, Pelawan beserta Suaminya (DONY FERDIANTO) mengajukan Pinjaman kepada Terlawan I dengan jaminan asset-aset pribadi Pelawan beserta Suami Pelawan sebagaimana tersebut dalam posita Pelawan beserta Suami Pelawan sebagaimana tersebut dalam posita nomor 1 tersebut diatas, maka terjadi Perjanjian hutang piutang dengan jaminan tersebut tertuang dalam 2 (dua) perjanjian kredit yaitu **perjanjian Kredit nomor. 003/140/KRED/KDR/12 tanggal 10 Februari 2012** berikut segala perubahannya dari waktu ke waktu, terakhir diubah dengan **perubahan Perjanjian Kredit nomor. 1733/ADD/PK/KDR/2021 tanggal 16 Juni 2021** dengan total pinjaman sebesar **Rp.1.550.000.000,-** (satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);
3. Bahwa pada awalnya sejak tahun 2012 usaha Pelawan dan suaminya dapat berjalan lancar sehingga dapat memenuhi kewajibannya akan tetapi mulai akhir tahun 2021 usaha Pelawan dan suaminya mengalami penurunan omzet penjualan bahkan semua usahanya macet sehingga menyebabkan kesulitan untuk memenuhi kewajibannya selaku debitur dari Terlawan I, hal ini diperparah dengan adanya penyebaran Virus Covid-19 meningkat parah, berdampak berhentinya usahanya secara keseluruhannya;



4. Bahwa dikarenakan Pelawan kesulitan melunasi pembayaran tersebut Terlawan I hendak melakukan lelang eksekusi melalui PT Balai Lelang Star (Terlawan II) di tempat Terlawan III sebagaimana dalam Surat Pemberitahuan Lelang Jaminan dari Terlawan I tanggal 20 Juli 2023 dimana pelelangan tersebut akan dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 8 Agustus 2023 secara online di website milik Terlawan II yaitu <https://www.lelang.go.id> terhadap:
- a. sebidang Tanah Beserta Bangunan SHM nomor 1002 seluas kurang lebih 1.375 M2 yang terletak di Kel.Kepung Kec.Kepung Kabupaten Kediri (atau setempat dikenal sebagai Jl.Harinjing No.110, Kediri) atas nama DONY FERDIANTO  
**Obyek tersebut dilelang Dengan harga Limit Rp 1.240.100.000,- (Satu milyar dua ratus empat puluh juta seratus ribu rupiah)**
  - b. sebidang Tanah Beserta Bangunan SHM nomor 702 seluas kurang lebih 136 M2 yang terletak di Kel.Gedangsewu Kec.Pare Kabupaten Kediri (atau setempat dikenal sebagai Perumahan Griya Tahmrin Indah, Kediri) atas nama DONY FERDIANTO  
**Obyek tersebut dilelang Dengan harga Limit Rp 304.373.000,- (Tiga ratus empat juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah )**
5. Bahwa Pelawan sangat keberatan terhadap proses lelang yang akan dilaksanakan Terlawan I melalui perantara Terlawan II di tempat Terlawan III tersebut karena harga yang sangat rendah dan tidak didasarkan pada prinsip transparansi. Karena obyek tersebut mempunyai nilai pasar kurang lebih Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) untuk obyek angka 4 huruf a dan untuk obyek angka 4 huruf b mempunyai nilai pasar kurang lebih Rp.700.000.000,- (Tujuh ratus juta rupiah) akan tetapi obyek tersebut hanya dilelang sebesar Rp 1.240.100.000,- (Satu milyar dua ratus empat puluh juta seratus ribu rupiah) terhadap obyek angka 4 huruf a dan Rp 304.373.000,- (Tiga ratus empat juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah ) terhadap obyek tersebut pada angka 4 huruf b;
6. Bahwa Terlawan I, masih menggunakan nilai aprasial lama untuk melakukan lelang melalui Terlawan II di Tempat Terlawan III. Padahal sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pasal 52 ayat 1, prakiraan nilai (appraisal) atas barang jaminan yang dapat digunakan untuk pendaftaran pelelangan tidak melebihi batas waktu 12 bulan atau kurang dari itu dalam hal-hal tertentu. Dengan kata lain umur apraisal hanya berlaku 12 bulan;



7. Bahwa dengan berpegang pada prinsip transparansi dan asas good governance kiranya kepada Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III sepantasnya dibebani untuk membuktikan dasar hukum dalam menentukan prakiraan nilai lelang atas barang jaminan yang diterbitkan oleh Pejabat yang berwenang untuk itu (appraisal), atas semua barang jaminan tersebut angka 4 huruf a dan huruf b tersebut diatas, agar tidak merugikan para nasabah pada umumnya khususnya Pelawan;
8. bahwa apabila Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III (Para Terlawan) tidak dapat membuktikan dasar penentuan nilai lelang tersebut maka pelelangan in casu harus dinyatakan mengandung cacat formal dan karenanya harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Bahwa guna menghindari terjadinya permasalahan hukum baru dikemudian hari maka Turut Terlawan dilibatkan di dalam perkara ini agar memberlakukan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pasal 45 huruf e, yakni selama proses perkara berjalan tidak mengadakan perubahan status tanah atas sebab apapun terhadap sebidang Tanah Beserta Bangunan SHM nomor 1002 seluas kurang lebih 1.375 M2 yang terletak di Kel.Kepung Kec.Kepung Kabupaten Kediri (atau setempat dikenal sebagai Jl.Harinjing No.110, Kediri) atas nama DONY FERDIANTO serta sebidang Tanah Beserta Bangunan SHM nomor 702 seluas kurang lebih 136 M2 yang terletak di Kel.Gedangsewu Kec.Pare Kabupaten Kediri (atau setempat dikenal sebagai Perumahan Griya Tahmrin Indah, Kediri) atas nama DONY FERDIANTO karena tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa dalam perkara ini, sampai perkaranya mendapatkan keputusan yang berkekuatan hukum tetap/pasti;

Demikian Perlawanan ini disampaikan, selanjutnya kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Kota Kediri kami mohon berkenan segera menyidangkan perkaranya dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**PRIMER:**

1. Menerima dan mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beriktikad baik;
3. Menyatakan Terlawan I, II, III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa lelang jaminan yang dilakukan oleh Terlawan I melalui Terlawan II pada hari rabu tanggal 8 Agustus 2023 pada pukul 10.00 WIB akan dilaksanakan lelang secara online di website milik terlawan III yaitu <https://www.lelang.go.id> terhadap:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebidang Tanah Beserta Bangunan SHM nomor 1002 seluas kurang lebih 1.375 M2 yang terletak di Kel.Kepung Kec.Kepung Kabupaten Kediri (atau setempat dikenal sebagai Jl.Harinjing No.110, Kediri) atas nama DONY FERDIANTO;
- sebidang Tanah Beserta Bangunan SHM nomor 702 seluas kurang lebih 136 M2 yang terletak di Kel.Gedangsewu Kec.Pare Kabupaten Kediri (atau setempat dikenal sebagai Perumahan Griya Tahmrin Indah, Kediri) atas nama DONY FERDIANTO;

## **Adalah mengandung cacat formal dan melawan hukum;**

5. Menghukum Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III atau siapa saja yang mendapatkan hak atas objek Sengketa untuk menyerahkan:
  - SHM nomor 1002 seluas kurang lebih 1.375 M2 yang terletak di Kel.Kepung Kec.Kepung Kabupaten Kediri (atau setempat dikenal sebagai Jl.Harinjing No.110, Kediri) atas nama DONY FERDIANTO;
  - SHM nomor 702 seluas kurang lebih 136 M2 yang terletak di Kel.Gedangsewu Kec.Pare Kabupaten Kediri (atau setempat dikenal sebagai Perumahan Griya Tahmrin Indah, Kediri) atas nama DONY FERDIANTO;

## **Kepada Pelawan dalam keadaan bebas dari segala pembebanan hak;**

6. Memerintahkan kepada Turut Terlawan untuk memberlakukan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pasal 45 huruf e, yakni selama proses perkara berjalan tidak mengadakan perubahan status tanah atas sebab apapun terhadap sebidang Tanah Beserta Bangunan SHM nomor 1002 seluas kurang lebih 1.375 M2 yang terletak di Kel.Kepung Kec.Kepung Kabupaten Kediri (atau setempat dikenal sebagai Jl.Harinjing No.110, Kediri) atas nama DONY FERDIANTO serta sebidang Tanah Beserta Bangunan SHM nomor 702 seluas kurang lebih 136 M2 yang terletak di Kel.Gedangsewu Kec.Pare Kabupaten Kediri (atau setempat dikenal sebagai Perumahan Griya Tahmrin Indah, Kediri) atas nama DONY FERDIANTO karena tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa dalam perkara ini, sampai perkaranya mendapatkan keputusan yang berkekuatan hukum tetap/pasti;
7. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

## **Subsidiar:**

- Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pelawan hadir Kuasanya, sedangkan Para Terlawan dan Turut Terlawan tidak





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

datang ke persidangan tanpa memberikan keterangan dan tidak pula menunjuk atau memberikan kuasa kepada orang lain untuk mewakilinya di persidangan serta tidak pula memberikan jawaban atas perlawanan Pelawan meskipun Para Terlawan dan Turut Terlawan telah dipanggil oleh jurusita Pengadilan Negeri Kediri secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadiran tersebut disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga Para Terlawan dan Turut Terlawan dianggap tidak mempergunakan hak-haknya untuk membela diri di persidangan, oleh karena itu Para Terlawan dan Turut Terlawan dianggap telah melepaskan haknya untuk membela diri di persidangan sehingga persidangan dilanjutkan tanpa kehadiran Para Terlawan dan Turut Terlawan;

Menimbang, bahwa oleh karena persidangan perkara ini telah dinyatakan dilanjutkan tanpa hadirnya Para Terlawan dan Turut Terlawan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) huruf b Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi, perkara ini telah dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui mediasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya proses pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat perlawanan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Kartu Tanda Penduduk NIK 3506185612800003 a.n. NURUL HIKMAH ZUHRIATI, diberi tanda **P-1**;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Kartu Keluarga Nomor 3506182704120024 a.n. kepala keluarga DONY FERDIANTO, diberi tanda **P-2**;
3. Fotocopy dari fotocopy, berupa Buku Tanah Hak Milik No. 1002 Desa Kepung, Kecamatan Kepung, Kabupaten Kediri, Jawa Timur a.n. DONY FERDIANTO, diberi tanda **P-3**;
4. Fotocopy dari fotocopy, berupa Sertipikat Hak Milik No. 702 Desa Gedangsewu, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri, Jawa Timur a.n. DONY FERDIANTO, diberi tanda **P-4**;
5. Fotocopy dari fotocopy, berupa Surat Nomor 00030/KDR/SPPK/2015 Perihal Surat Pemberitahuan Pemberian Kredit (SPPK) yang diterbitkan PT. Bank Central Asia Tbk. tanggal 6 Februari 2015, diberi tanda **P-5**;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor 467/KWL-VII/KRD/KDR/2020 Hal Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ), yang diterbitkan PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Cabang Utama Kediri tanggal 5 Maret 2020, diberi tanda **P-6**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy dari fotocopy, berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 24 Juni 2021 Nomor 319/2021, diberi tanda **P-7**;
8. Fotocopy dari fotocopy, berupa Surat Nomor 380/HK-MLG/2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, yang diterbitkan PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Wilayah VII-Malang tanggal 20 Juli 2023, diberi tanda **P-8**;
9. Fotocopy dari hasil cetak (*print-out*), berupa Brosur Penawaran Lelang, diberi tanda **P-9**;
10. Fotocopy dari hasil cetak (*print-out*), berupa Brosur Penawaran Lelang, diberi tanda **P-10**;
11. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor 542/KDR/08/2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan, yang diterbitkan PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Cabang Utama Kediri tanggal 28 Agustus 2023, diberi tanda **P-11**;
12. Fotocopy dari hasil cetak foto digital, berupa Foto Kuitansi tanggal 7 September 2022, diberi tanda **P-12**;
13. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Akta Jual Beli tanggal 27 September 2022 Nomor 27/2022, diberi tanda **P-13**;

Menimbang, bahwa Pelawan menghadirkan saksi yang telah memberikan keterangan di persidangan dengan di bawah sumpah menurut agamanya, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

## 1. M. QOIRUL CHAFIDIN

- Bahwa Saksi kenal dengan Pelawan karena bertetangga dengan Saksi;
- Bahwa Saksi tinggal rumah milik H. Dony di Jl. Gedangan Dsn. Dorok RT. 001 RW. 002 Kel. Cimanggis, Kec. Puncu, Kediri di Griya Thamrin, yang Saksi kontrak sejak tahun 2021;
- Bahwa Saksi mengontrak rumah tersebut dengan harga sejumlah Rp6.500.000,00 (enam juta lima ratus ribu rupiah) per tahun;
- Bahwa H. Dony merupakan suami Pelawan;
- Bahwa anak buah Pak Dony menempelkan tulisan mengenai rumah tersebut hendak dijual;
- Bahwa pernah ada pihak dari Bank yang ingin melihat-lihat rumah tersebut sekira 4 (empat) bulan yang lalu;
- Bahwa pihak Bank tersebut tidak memberi tahu Saksi mengenai rumah tersebut akan dilelang;
- Bahwa Saksi tidak tahu jumlah utang Pelawan;
- Bahwa Saksi tidak tahu harga lelang rumah Pelawan;
- Bahwa Saksi tidak tahu pihak yang membeli rumah Pelawan;

Halaman 7 dari 16 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2023/PN Kdr



**2. IMAM KHAMBALI**

- Bahwa ada pihak Bank yang memfoto rumah Pelawan;
- Bahwa Saksi tidak tahu alasan rumah Pelawan dilelang;

**3. EDY SISWANTO**

- Bahwa Saksi sudah lama mengenal Pelawan sebagai tetangga sejak tahun 1990;
- Bahwa setahu Saksi, Pelawan mempunyai masalah dengan Terlawan I sehingga rumahnya sempat dilelang di Malang;
- Bahwa Saksi mendengar rumah Pelawan dijadikan pinjaman kepada Terlawan I kemudian Pelawan tidak dapat membayar lalu rumah tersebut dilelang dan akhirnya dibeli oleh Terlawan I;
- Bahwa setahu Saksi, Pelawan mempunyai pinjaman sejumlah Rp1.550.000.000,00 (satu miliar lima ratus lima puluh juta rupiah);

**4. AHMAD SUBUR**

- Bahwa Saksi kenal dengan Pelawan karena bertetangga dengan Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui Pelawan mempunyai utang tetapi Saksi tidak tahu jumlah utang tersebut;
- Bahwa setahu Saksi terdapat dua rumah yang dilelang yaitu di Griya Thamrin dan satunya lagi terletak di daerah Kepung, Pare, Kabupaten Kediri;
- Bahwa rumah Pelawan tersebut dilelang oleh Terlawan I tetapi Saksi tidak mengetahui pemenang lelang tersebut;

Menimbang, bahwa pada saat acara persidangan berupa pembuktian, Terlawan I dan Terlawan II hadir Kuasanya kemudian masing-masing mengajukan jawaban dan bukti surat di muka sidang, yang mana terhadap hal tersebut, dengan berpedoman pada asas peradilan cepat, sederhana, dan biaya ringan sebagaimana diamanatkan Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, maka dengan tidak mengesampingkan ketelitian dan kecermatan dalam mencari kebenaran dan keadilan, Majelis Hakim berpendapat bahwa adalah adil dan patut apabila jawaban yang diajukan oleh Terlawan I dan Terlawan II tersebut dikesampingkan dan tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut, namun demikian Majelis Hakim tetap menerima bukti surat yang diajukannya untuk kemudian dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Terlawan I mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Perjanjian Kredit Nomor 0003/140/KRED/KDR/12, diberi tanda **T.1/PR-1A**;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 140/13/0013, diberi tanda **T.1/PR-1B**;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 140/14/0012, diberi tanda **T.1/PR-1C**;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 140/14/0046, diberi tanda **T.1/PR-1D**;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 140/15/0011, diberi tanda **T.1/PR-1E**;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 140/16/0014, diberi tanda **T.1/PR-1F**;
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 140/16/0057, diberi tanda **T.1/PR-1G**;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor 0018/SPPJ/KDR/2017 Hal Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ), yang diterbitkan PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri tanggal 3 Februari 2017, diberi tanda **T.1/PR-1H**;
9. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 140/17/0008, diberi tanda **T.1/PR-1I**;
10. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor 0484/KWL-VII/KRD/KDR/18 Hal Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ), yang diterbitkan PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Cabang Utama Kediri tanggal 2 Februari 2018, diberi tanda **T.1/PR-1J**;
11. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 485/ADD/PK/KDR/18, diberi tanda **T.1/PR-1K**;
12. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor 00005/KDR/SPPJ/2019 Hal Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ), yang diterbitkan PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Cabang Utama Kediri tanggal 4 Februari 2019, diberi tanda **T.1/PR-1L**;
13. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor 465/KWL-VII/KRD/KDR/2020 Hal Surat Pemberitahuan Perpanjangan Sementara (SPPJS), yang diterbitkan PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Cabang Utama Kediri tanggal 6 Februari 2020, diberi tanda **T.1/PR-1M**;
14. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 466/ADD/PK/KDR/2020, diberi tanda **T.1/PR-1N**;
15. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor 467/KWL-VII/KRD/KDR/2020 Hal Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ), yang diterbitkan PT. Bank Centrak Asia Tbk. Kantor Cabang Utama Kediri tanggal 5 Maret 2020, diberi tanda **T.1/PR-1O**;

Halaman 9 dari 16 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2023/PN Kdr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor 1731/KWL-VII/KRD/KDR/2021 Hal Surat Pemberitahuan Perpanjangan Sementara (SPPJS), yang diterbitkan PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Cabang Utama Kediri tanggal 5 Februari 2021, diberi tanda **T.1/PR-1P**;
17. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor 1732/KWL-VII/KRD/KDR/2021 Hal Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ), yang diterbitkan PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Cabang Utama Kediri tanggal 8 Maret 2021, diberi tanda **T.1/PR-1Q**;
18. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 1733/ADD/PK/KDR/2021, diberi tanda **T.1/PR-1R**;
19. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Sertipikat Hak Milik No. 702 Desa Gedangsewu, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri, Jawa Timur a.n. DONY FERDIANTO, diberi tanda **T.1/PR-2A**;
20. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa berupa Buku Tanah Hak Milik No. 1002 Desa Kepung, Kecamatan Kepung, Kabupaten Kediri, Jawa Timur a.n. DONY FERDIANTO, diberi tanda **T.1/PR-2B**;
21. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 344/PPAT/2021 tanggal 16 Juni 2021, diberi tanda **T.1/PR-3**;
22. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01962/2021 Peringkat Pertama a.n. Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Central Asia Tbk., diberi tanda **T.1/PR-4**;
23. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 908/2012 Peringkat Pertama a.n. Pemegang Hak Tanggungan Perseroan Terbatas PT. Bank Central Asia Tbk., diberi tanda **T.1/PR-5**;
24. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 03022/2014 Peringkat Kedua a.n. Pemegang Hak Tanggungan Perseroan Terbatas PT. Bank Central Asia Tbk., diberi tanda **T.1/PR-6**;
25. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor 0282/KDR/2022 Perihal Peringatan I (Pertama), yang diterbitkan PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Cabang Utama Kediri tanggal 9 Mei 2022, diberi tanda **T.1/PR-8A**;
26. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor 0334/KDR/2022 Perihal Peringatan II (Kedua), yang diterbitkan PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Cabang Utama Kediri tanggal 3 Juni 2022, diberi tanda **T.1/PR-8B**;
27. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor 0456/KDR/2022 Perihal Peringatan III (Ketiga), yang diterbitkan PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Cabang Utama Kediri tanggal 13 Juli 2022, diberi tanda **T.1/PR-8C**;

Halaman 10 dari 16 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2023/PN Kdr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Fotocopy dari fotocopy, berupa Surat Nomor 039/HK-MLG/2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, yang diterbitkan PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Wilayah VII-Malang tanggal 21 Januari 2023, diberi tanda **T.1/PR-9A**;
29. Fotocopy dari fotocopy, berupa Surat Nomor 040/HK-MLG/2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, yang diterbitkan PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Wilayah VII-Malang tanggal 21 Januari 2023, diberi tanda **T.1/PR-9B**;
30. Fotocopy dari fotocopy, berupa Surat Nomor 041/HK-MLG/2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, yang diterbitkan PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Wilayah VII-Malang tanggal 21 Januari 2023, diberi tanda **T.1/PR-9C**;
31. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Salinan/Grosse Risalah Lelang Nomor 89/47/2023 tanggal 14 Februari 2023, diberi tanda **T.1/PR-10**;
32. Fotocopy dari fotocopy, berupa Surat Nomor 380/HK-MLG/2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, yang diterbitkan PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Wilayah VII-Malang tanggal 20 Juli 2023, diberi tanda **T.1/PR-11A**;
33. Fotocopy dari fotocopy, berupa Surat Nomor 381/HK-MLG/2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, yang diterbitkan PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Wilayah VII-Malang tanggal 20 Juli 2023, diberi tanda **T.1/PR-11B**;
34. Fotocopy dari fotocopy, berupa Surat Nomor 382/HK-MLG/2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, yang diterbitkan PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Wilayah VII-Malang tanggal 20 Juli 2023, diberi tanda **T.1/PR-11C**;
35. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Salinan/Grosse Risalah Lelang Nomor 597/47/2023 tanggal 8 Agustus 2023, diberi tanda **T.1/PR-12**;
36. Fotocopy dari fotocopy, berupa Akta Pernyataan Pembelian Buat Orang Lain Nomor 11 tanggal 3 Agustus 2023, diberi tanda **T.1/PR-13**;
37. Fotocopy dari fotocopy, berupa Laporan Penilaian Aset Nurul Hikmah Zuhriati Nomor 00200/2.0047-11/PI/07/PS.0190/1/VIII/2022 tanggal 26 Agustus 2022, diberi tanda **T.1/PR-14**;
38. Fotocopy dari fotocopy, berupa Laporan Penilaian Aset Nurul Hikmah Zuhriati Nomor 00201/2.0047-11/PI/07/PS.0190/1/VIII/2022 tanggal 26 Agustus 2022, diberi tanda **T.1/PR-15**;
39. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor 0747/KDR/11/2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan, yang

Halaman 11 dari 16 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2023/PN Kdr



diterbitkan PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Cabang Utama Kediri tanggal 2 November 2023, diberi tanda **T.1/PR-16A**;

40. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor 0749/KDR/11/2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan, yang diterbitkan PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Cabang Utama Kediri tanggal 2 November 2023, diberi tanda **T.1/PR-16B**;
41. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor 0750/KDR/11/2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan, yang diterbitkan PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Cabang Utama Kediri tanggal 2 November 2023, diberi tanda **T.1/PR-16C**;

Menimbang, bahwa Terlawan II mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 16 Januari 2023, diberi tanda **T.2-1**;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor S-61/KNL.1003/2023 tanggal 11 Januari 2023, diberi tanda **T.2-2**;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar, diberi tanda **T.2-3**;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 10 Juli 2023, diberi tanda **T.2-4**;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor S-1617/KNL.1003/2023 tanggal 4 Juli 2023, diberi tanda **T.2-5**;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar, diberi tanda **T.2-6**;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*gerechtelijk plaatsopneming*) yang dilaksanakan pada tanggal 25 Oktober 2023 dengan hasil pemeriksaan sebagaimana dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Pelawan dan Terlawan I telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan pada pokoknya adalah mengenai keberatan Pelawan terhadap proses lelang yang akan dilaksanakan Terlawan I melalui perantara Terlawan II di tempat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan III karena harga yang sangat rendah dan tidak didasarkan pada prinsip transparansi;

Menimbang, bahwa kemudian sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR, Pelawan harus membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Pelawan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-13, kemudian Terlawan I mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.1/PR-1A sampai dengan T.1/PR-16C, selanjutnya Terlawan II mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.2-1 sampai dengan T.2-6 yang mana bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak, kecuali bukti P-3, P-4, P-5, P-7, P-8, T.1/PR-9A, T.1/PR-9B, T.1/PR-9C, T.1/PR-11A, T.1/PR-11B, T.1/PR-11C, T.1/PR-13, T.1/PR-14, T.1/PR-15, merupakan bukti surat yang sesuai dengan aslinya, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUH Perdata, bukti-bukti surat tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti P-3, P-4, P-5, P-7, P-8, T.1/PR-9A, T.1/PR-9B, T.1/PR-9C, T.1/PR-11A, T.1/PR-11B, T.1/PR-11C, T.1/PR-13, T.1/PR-14, T.1/PR-15 yang merupakan fotocopy dari fotocopy yang tidak dapat ditunjukkan aslinya, maka bukti-bukti surat tersebut harus dikesampingkan sebagai surat bukti, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1997 yang menyatakan *"Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti"*;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai formalitas perlawanan Pelawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita angka 1 perlawanan Pelawan, diketahui bahwa Pelawan menyatakan Pelawan merupakan pemilik sah atas beberapa bidang tanah dan bangunan bangunan yang berdiri di atasnya yang antara lain:

- sebidang Tanah Beserta Bangunan SHM nomor 1002 seluas kurang lebih 1.375 M2 yang terletak di Kel. Kepung Kec. Kepung Kabupaten Kediri (atau setempat dikenal sebagai Jl. Harinjing No.110, Kediri) atas nama DONY FERDIANTO;
- sebidang Tanah Beserta Bangunan SHM nomor 702 seluas kurang lebih 136 M2 yang terletak di Kel. Gedangsewu Kec. Pare Kabupaten Kediri (atau





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat dikenal sebagai Perumahan Griya Tahmrin Indah, Kediri) atas nama DONY FERDIANTO;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan posita angka 2 perlawanan Pelawan, diketahui Pelawan menyatakan pada tahun 2012, Pelawan beserta suaminya (DONY FERDIANTO) mengajukan pinjaman kepada Terlawan I dengan jaminan aset-aset pribadi Pelawan beserta suami Pelawan sebagaimana tersebut dalam posita nomor 1 tersebut di atas, maka terjadi Perjanjian hutang piutang dengan jaminan tersebut tertuang dalam 2 (dua) perjanjian kredit yaitu Perjanjian Kredit nomor 003/140/KRED/KDR/12 tanggal 10 Februari 2012 berikut segala perubahannya dari waktu ke waktu, terakhir diubah dengan perubahan Perjanjian Kredit nomor 1733/ADD/PK/KDR/2021 tanggal 16 Juni 2021 dengan total pinjaman sebesar Rp1.550.000.000,00 (satu miliar lima ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan posita angka 1 dan 2 perlawanan Pelawan tersebut, oleh karena pengajuan pinjaman kepada Terlawan I tidak hanya dilakukan oleh Pelawan tetapi dilakukan dengan suami Pelawan yang bernama DONY FERDIANTO secara bersama-sama, maka Majelis Hakim berpendapat suami Pelawan juga mempunyai kepentingan untuk meneguhkan haknya dalam perkara ini, terlebih DONY FERDIANTO dinyatakan oleh Pelawan sebagai pemegang hak dalam Sertipikat Hak Milik No. 1002 Kel. Kepung, Kec. Kepung, Kabupaten Kediri dan Sertipikat Hak Milik No. 702 Kel Gedangsewu, Kec. Pare, Kabupaten Kediri sedangkan dalam perkara ini DONY FERDIANTO tidak ikut dijadikan sebagai pelawan;

Menimbang, bahwa oleh karena suami Pelawan yang bernama DONY FERDIANTO tidak ikut ditarik sebagai pelawan, maka Majelis Hakim berpendapat perlawanan Pelawan patut dinyatakan sebagai perlawanan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*), hal ini sesuai dengan kaidah hukum yang terkandung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998 yang menyatakan "*Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan Gugatan seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam Gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka Gugatan tersebut mengandung cacat hukum "Plurium Litis Consortium", sehingga gugatan semacam ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima*";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka telah terdapat cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa sebagai konsekuensi dari suatu perlawanan yang dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada Pelawan, sehingga telah terdapat cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana termuat dalam amar Putusan ini;

Mengingat, Pasal 178 HIR serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.934.500,00 (dua juta sembilan ratus tiga puluh empat ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kediri, pada hari **KAMIS tanggal 7 DESEMBER 2023**, oleh kami, **NOVI NURADHAYANTY, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **AGUNG K. NUGROHO, S.H., M.H.** dan **ALFAN FIRDAUZI KURNIAWAN, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, **SHERLY RITA, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**AGUNG K. NUGROHO, S.H., M.H.**

**NOVI NURADHAYANTY, S.H., M.H.**

**ALFAN FIRDAUZI KURNIAWAN, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**SHERLY RITA, S.H., M.H.**



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

Rincian Biaya Perkara:

Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000,00
Biaya Proses/ATK	: Rp 50.000,00
Biaya Panggilan dan PNB	: Rp 507.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp2.327.000,00
Meterai	: Rp 10.000,00
Redaksi	: Rp 10.000,00+
<b>Jumlah</b>	<b>: Rp2.934.500,00</b>

**(dua juta sembilan ratus tiga puluh empat ribu lima ratus rupiah)**