



PUTUSAN

Nomor 48/Pdt.G/2021/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 :

SITI KHALIMAH (ISTRI DARI MOH HAMDUN), bertempat tinggal di Dk. NGRAU

Ds.Tengeeles Rt. 04 Rw. 04 Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus;

Dalam hal ini menguasai kepada : MULYO SETIYO WIBOWO,

S.H. Advokat / pengacara, yang beralamatkantor di Jalan Mayor

Kusmanto No. 7 Rendeng Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus,

tanggal 06 Agustus 2021, di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Negeri Kudus dengan Reg. Nomor 174/SK/2021/PN Kds, tanggal 24

Agustus 2021;

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan :

1. IMELDA GUNADI (Yang Sudah Bercerai dengan suaminya yang bernama Roy Tamtama), alamat Desa Tengeeles Rt. 01 Rw. 04

Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus, dalam hal ini memberikan

kuasa kepada :

1. ACHMAD DAFI, S.H.
2. DIMAS WISNU NUGROHO, S.H.
3. ELFAN MRIS JUNIARTO, S.H.

Kesemuanya Advokat/ Pengacara-Konsultan Hukum pada "Kantor

Hukum Advise & Partners" berlamat di Jln. Raya Ketileng Rt. 005/

Rw.004, Desa Gondangmanis, Kecamatan Bae, Kabupaten

KudusTim, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 5 September

2021, di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan

Reg. Nomor 181/SK/2021/PN Kds, tanggal 6 September 2021;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KUDUS, di

Jl. Mejobo, MlatiKidul, Kota Kudus, Kabupaten Kudus.

Dalam hal ini diwakili oleh :

1. DONNY AGUS KURNIAWAN, S.H.
2. FARIQ NUR HIDAYAT, S.H.,M.M.
3. TRI DARMIATI, S.H.
4. IKA SOFIANI, S.H.

Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2021/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. A. MICXAIL WIELDAN

6. MUS AFFIYANTO

Kesemuanya ASN pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Agustus 2021, dan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan Reg. Nomor 179/SK/2021/PN Kds, tanggal 01 September 2021; Selanjutnya disebut sebagai Turu Tergugat I;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak;

Telah membaca surat-surat yang diajukan dalam perkara ini;

Telah memperhatikan hasil pemeriksaan setempat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 20 Agustus 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 25 Agustus 2021, dengan register Nomor 48/Pdt.G/2021/PN Kds telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PT.Bank BRI Cabang Kudus pada sekitar awal Tahun 2008 telah memberikan fasilitas kredit sebesar Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) Kepada Penggugat dengan jaminan berupa :
 - 1.1 Sebidang tanah pekarangan tersebut dalam sertifikakat HM No.02054 dengan luas \pm 906 m². atas nama : MOH HAMDUN, SITI KHALIMAH yang terletak di Desa Tenggeles Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus.
2. Bahwa usaha Penggugat mengalami kemacetan sehingga Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk mengangsur kepada PT. Bank BRI Cabang Kudus
3. Bahwa kemudian oleh karena PT. Bank BRI Cabang Kudus menganggap Penggugat melalaikan kewajibannya, maka PT. Bank BRI Cabang Kudus melalui perantara Kantor KPKNL Semarang melakukan lelang terhadap barang jaminan tersebut diatas.
4. Bahwa nilai limit atau patokan harga terendah yang ditentukan oleh PT. Bank BRI Cabang Kudus selaku Penjual dan diserahkan kepada Kantor KPKNL Semarang selaku Pejabat Lelang untuk ditawarkan kepada masyarakat sebesar Rp.453.000.000 (Empat Ratus Lima PuluhTiga Juta Rupiah)
5. Bahwa pelaksanaan lelang telah dilaksanakan pada hari Rabu, 27 Februari

Halaman 2 dari 15 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2021/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

2019 bertempat di alamat Kantor KPKNL Semarang dalam hal ini telah terjadi lelang dan ada pemenang lelangnya yaitu Imelda Gunadi yang sekarang telah bercerai dengan suaminya yang bernama RoyTamtama (TergugatI)

6. Bahwa pada pelaksanaan lelang tersebut dan obyek lelang sampai sekarang masih ditempati dan dikuasai oleh Penggugat,biar pun sudah ada pemenang lelang karena Penggugat beritikad baik dari mulai awal timbulnya gugatan ini dikarenakan mau menebus atau melunasi atas utang – utangnya kepada PT. Bank BRI Cabang Kudus akan tetapi PT. Bank BRI Cabang Kudus mengabaikannya dan tidak merespon atas itikad baik Penggugat.

7. Bahwa PT. Bank BRI Cabang Kudus bermaksud melakukan lelang dan telah mengajukan surat permohonan lelang kepada Turut Tergugat tertanggal 27 Februari 2019 dengan nilai limit Rp. 453.000.000,- (Empat Ratus Lima PuluhTiga Juta Rupiah)

8. Bahwa patut di duga dalam menentukan nilai limit PT. Bank BRI Cabang Kudus tidak menggunakan penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir / tim penaksir sebagaimana yang dimaksud dan diatur dalam pasal 36 (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013:

Pasal 36

- (1) Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan nilai limit,berdasarkan:
 - a. Penilaian oleh penilai atau
 - b. Penaksiran oleh penaksir/tim penaksir
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang Penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

Tergugat sebagai Penjual kuasa Undang– Undang atau kreditur banktelah lalaidan tidak melakukan kewajibannya mengoptimalkan Nilai Limit berdasarkan pendekatan penilaian pasar yang dapat dipertanggungjawabkan,sehingga mengakibatkan harga jual lelang yang ditawarkan Kantor KPKNL Semarang terlalu rendah dan merugikan Penggugat selaku Pemilik Jaminan.

9. Bahwa seturut dengan keterangan dari Pejabat Desa setempat mengenai kisaran Harga Pasar tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya sebagai berikut:

9.1 Sertifikat HMNo.02054 a/n MOHHAMDUN,SITIKHALIMAH diatas nya tafsiran hargaRp. 700.000.000(TujuhRatus Juta Rupiah)

10. Bahwa tindakan Para Pihak – Pihak dalam hal ini adalah PT. Bank BRI Cabang Kudus dan Kantor KPKNL Semarang dalam pelaksanaan lelang sebagaimana telah dikemukakan di atas yang mana secara Hak dapat merugikan Penggugat. Karena itu perbuatan Tergugat dan pemenang lelang

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2021/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

dalam hal ini adalah Tergugat menggunakan kesempatan di atas penderitaan orang lain yaitu Penggugat telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana di maksud dan diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata.

11. Bahwa oleh karena itu Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kudus/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar tetap menjaga kepentingan hukum dan hak-hak Penggugat dari perbuatan Para Pihak yaitu PT. Bank BRI Cabang Kudus dan Kantor KPKNL Semarang Turut Tergugat terutama Turut Tergugat II yaitu Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus supaya jangan melaksanakan peralihan hak pemenang lelang yaitu Tergugat (Imelda Gunadi yang sekarang telah bercerai dengan suaminya yang bernama Roy Tamtama) biarpun sebagai pemenang lelang harus mentaati terlebih dahulu putusan hukum yang tetap sesuai peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, serta guna menghindari kerugian yang bakal menimpa Penggugat, kiranya berkenan untuk membuat putusan secara adil dan bijaksana

Bahwa berdasarkan hal – hal yang telah di kemukakan di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kudus / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PROVISI :

1. Menyatakan bahwa kepemilikan atas sebidang tanah pekarangan dalam sertifikat HM 02054 / Desa Tenggeles Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus, dalam keadaan "Status Quo" oleh karenanya Tergugat dan Turut Tergugat I tidak di perbolehkan melakukan Perbuatan Hukum apapun sampai perkara Gugatan aquo tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
2. Menyatakan dan mewajibkan kepada pemegang HM 02054 / Desa Tenggeles Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus, dititipkan atau dikonsinyasikan dalam penguasaan Pengadilan Negeri Kudus sampai perkara Gugatan aquo telah mempunyai kekuatan hukum, Penggugat beritikad baik mau menebusnya kembali biarpun sudah terjadi ada pemenang lelang atas agunan tersebut.

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. menguatkan Putusan Provisi dalam perkara ini
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH)
4. Menyatakan bahwa proses pengajuan lelang adalah cacat demi hukum yang

Halaman 4 dari 15 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2021/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh Kantor KPKNL Semarang

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkaranya.

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya (Ex Aequa Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, baik Penggugat dan kuasanya maupun Tergugat Turut Tergugat serta kuasanya datang menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara dengan menunjuk saudara Dewantoro, S.H.,M.H., sebagai mediator dalam perkara ini, namun menurut laporan dari Mediator tersebut sesuai suratnya tanggal 7 September 2021, mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan;

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 Tergugat dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

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

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

Jawaban Tergugat I :

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa subyek hukum Tergugat dalam perkara ini adalah tidak lengkap dan kurang pihak, karena ;
 - Gugatan Penggugat hanya menggugat **IMELDA GUNADI** yang sudah bercerai dengan suaminya yang bernama Roy Tamtama sebagai Tergugat dan Kepala kantor Badan Pertanahan Nasional BPN Kabupaten Kudus sebagai Turut Tergugat saja, dimana dalam Gugatannya Penggugat tidak mengikut sertakan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Kudus selaku Kreditur dan Kantor Pelayanan Kekayaan Lelang Negara

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2021/PN Kds



(KPKNL) Semarang selaku pihak yang melakukan lelang obyek sengketa, karena tanah Sertifikat Hak Milik nomor 02054 dengan luas \pm 906 m² diperoleh Tergugat melalui proses lelang yang sah oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Lelang Negara (KPKNL) Semarang yang dimohonkan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Kudus selaku Kreditur. Sehingga wajiblih dalam gugatan Penggugat mengikut sertakan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Kudus dan Kantor Pelayanan Kekayaan Lelang Negara (KPKNL) Semarang sebagai subyek hukum dalam perkara ini.

Oleh karena PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Kudus dan Kantor Pelayanan Kekayaan Lelang Negara (KPKNL) Semarang tidak diikut sertakan dalam pihak-pihak gugatan Penggugat, secara hukum gugatan yang diajukan Penggugat mengalami kurang pihak maka patutlah gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

2. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) dan cacat formil karena tidak cermat dan tidak jelas dalam menguraikan gugatan, hal ini dapat terlihat dari pokok gugatan karena :

- Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan sebuah gugatan karena tidak menguraikan secara jelas dasar gugatan (*grondslag van de lis*), yang semestinya menguraikan hubungan hukum (*rechtsverhouding*), antara Penggugat dengan materi subyek dan objek sengketa ;
- Bahwa kekaburan gugatan Penggugat terlihat dari cara Kuasa Penggugat menguraikan gugatannya yang tidak sistematis dalam perkara ini ;
- Bahwa berdasarkan Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan nomor 106/PMK.06/2013 yang berhak menetapkan limit lelang adalah penilai atau penaksir/tim penaksir
- Bahwa penilai atau penaksir/tim penaksir berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan nomor 106/PMK.06/2013 telah menilai harga limit lelang tanah Sertifikat Hak Milik nomor 02054 dengan luas \pm 906 m² senilai Rp 453.000.000 (empat ratus lima puluh tiga juta rupiah)
- Bahwa dalam gugatan Penggugat menilai harga limit lelang yang dilakukan oleh penilai atau penaksir/tim penaksir adalah salah namun menurut pendapat Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa seharusnya harga tanah tersebut senilai 700.000.000 berdasarkan pernyataan perangkat desa setempat.

Oleh karena gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) dan cacat formil karena tidak cermat dan tidak jelas dalam menguraikan gugatan maka



patutlah gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang Tergugat sampaikan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat;
3. Bahwa dalil dalam posita angka 1 sampai dengan angka 3 tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat sehingga tidak perlu kami tanggapi lebih lanjut;
4. Bahwa dalil dalam posita angka 4 dan angka 5 kami tanggapi sebagai berikut, bahwa benar dalam pelaksanaan lelang yang dilaksanakan pada hari rabu tanggal 27 Februari 2019 bertempat di kantor KPKNL Semarang, Klien kami selaku tergugat memenangkan lelang atas tanah Sertifikat Hak Milik nomor 02054 dengan luas \pm 906 m² dengan nilai sebesar Rp 453.000.000 (empat ratus lima puluh tiga juta rupiah);
5. Bahwa dalil dalam posita angka 6 menunjukkan sikap Penggugat yang tidak bertanggungjawab dan ingin menang sendiri. Objek lelang yang seharusnya menjadi milik Tergugat karena diperoleh melalui prosedur lelang yang sah, sampai saat ini masih dikuasai oleh Penggugat, padahal jelas bahwa terjadinya lelang atas jaminan tersebut dikarenakan Penggugat tidak mampu membayar pinjaman kepada Bank BRI cabang Kudus, namun Penggugat beralasan mau menebus atau melunasi utang-utangnya. Alasan penggugat tersebut mengada-ada, tidak masuk akal dan hanya bohong belaka;
6. Bahwa dalil dalam posita angka 7 dan angka 8 tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat, sehingga tidak perlu kami tanggapi lebih lanjut;
7. Bahwa dalil yang disampaikan Penggugat dalam posita angka 9 merupakan pernyataan yang kontradiksi dengan dalil yang disampaikan penggugat dalam posita angka 8. Dalam posita angka 8 Penggugat menggunakan dasar Peraturan Menteri Keuangan nomor 106/PMK.06/2013 untuk menetapkan nilai limit lelang, namun dalam posita angka 9, Penggugat tidak menggunakan penilai independen sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan nomor 228/PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik. Hal ini menunjukkan ketidak konsistenan dan ketidak pahaman penggugat dalam menyampaikan dalil-dalilnya.
8. Bahwa Tergugat memperoleh tanah Sertifikat Hak Milik nomor 02054 dengan luas \pm 906 m² tersebut melalui proses lelang yang sah dan sesuai

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2021/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aturan hukum yang berlaku. Dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam posita angka 10 merupakan akibat dari ulah Penggugat sendiri yang tidak bertanggung jawab.

9. Bahwa PT Bank BRI Cabang Kudus dan Kantor KPKNL Semarang disebutkan dalam posita untuk mentaati putusan hukum yang sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, namun tidak ikut dicantumkan sebagai Tergugat. Yang disampaikan oleh Penggugat dalam posita angka 11 menunjukkan bahwa penggugat tidak paham dalam menyusun gugatan.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa Perkara perdata Nomor 48/Pdt.G/2021/PN Kds berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA :

- Menghukum kepada Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Jawaban Turut Tergugat I:

I. DALAM EKSEPSI;

Gugatan Penggugat kabur/ tidak jelas (obscurr lebel)

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur. Karena tidak ada satu dalil dalam gugatan Penggugat (baik posita maupun petitumnya) yang membuktikan bahwa Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata;
2. Bahwa di dalam gugatan perbuatan melawan hukum, Penggugat harus menguraikan antara lain Perbuatan melawan hukum, kerugian, kesalahan, dan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian

Halaman 8 dari 15 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2021/PN Kds



yang diderita. Akan tetapi posita gugatan Penggugat dalam gugatan a quo tidak menguraikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat I kesalahan apa saja yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, sehingga dapat dihubungkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan kerugian yang diderita oleh Penggugat;

3. Dengan demikian karena gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas serta tidak adanya perbuatan melawan hukum menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas, oleh karenanya beralasan hukum gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa jawaban Turut Tergugat I dalam eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

2. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2020 adalah Lembaga yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam bidang agrarian/ pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan Negara;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 20 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Turut Tergugat I mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/ Kota yang bersangkutan;

4. Bahwa menanggapi posita point 11 agar Turut Tergugat I tidak melaksanakan peralihan hak, pemegang lelang (Tergugat I) perlu Turut Tergugat I jelaskan sengketa adalah Serifikat Hak Milik No. 02054/ Tengeeles yang atas nama Imelda Gunadi dengan luas 906 M2 telah beralih karena lelang berdasarkan Kutipan Lelang Nomor 158/37/2019 tanggal 04/03/2019 yang dibuat oleh Yayuk Muji Rahayu ., S.H., Selaku KPKNL Semarang;

5. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat, posita maupun petitumnya, tergugat belum memahami hukum pendaftaran tanah terkait hak tanggungan. Sesuai ketentuan Pasal 6 jo Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) jo Pasal 20 Undang-undang R I Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang intinya hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial

Halaman 9 dari 15 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2021/PN Kds



yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual melalui pelelangan umum yang diajukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 6 Undang-undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi :

“ Apabila debitur 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”

Pasal 14 ayat (2) berbunyi :

“ Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANANYANG MAHA ESA”

Pasal 14 ayat (3) berbunyi :

“ Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas Turut Tergugat I mohon Majelis Hakim, yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI;

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa atas adanya jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan replik tanggal 28 September 2021 dan selanjutnya Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan duplik tanggal 5 Oktober 2021 yang masing-masing terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini;

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

Halaman 10 dari 15 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2021/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Kartu tanda penduduk atas nama Siti Khalimah, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02054 atas nama pemegang hak 1. Mih Hamdun dan 2. Siti Khalimah, diberi tanda P-2;

Menimbang, bahwa fotokopi dari bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-2 tersebut, selain telah bermeterai cukup, juga telah dicocokkan dengan aslinya ternyata tidak ada slinya, selanjutnya bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan tidak mengajukan saksi;

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

Bukti Tergugat :

1. Fotokopi kartu tanda penduduk atas nama Imelda Gunadi, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02054 atas nama pemegang hak Imelda Gunadi. diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Kuitansi risalah lelang Nomor : 158/37/2019 tanggal 27 Februari 2019, dari kantor KPKNL, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi surat keterangan pemegang lelang tanggal 27 Februari 2019, dari Pejabat Lelang kantor KPKNL, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi tanda terima Dokumen-dokumen penting pinjaman tanggal 2 April 2019, dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero). diberi tanda T-5;

Menimbang, bahwa fotokopi dari bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-5 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 Tergugat dipersidangan tidak mengajukan saksi;

Bukti Turut Tergugat;

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 02054 atas nama pemegang hak Imelda Gunadi, diberi tanda T.T-1;
2. Fotokopi 1 (satu) bendel surat permohonan pendaftaran peralihan hak dan foto copy surat-surat lain, diberi tanda T.T-2;

Halaman 11 dari 15 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2021/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa fotokopi dari bukti surat bertanda T.T-1 sampai dengan T.T-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 Tergugat dipersidangan tidak mengajukan saksi;

Menimbng, bahwa selanjutnya Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa di Desa Tenggeles Kecamatan Jekulo Kabupaten Kudus, yang hasilnya tercantum dalam berita acara perkara ini;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 16 November 2021, baik Penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan kesimpulan, yang isi selengkapnyanya terlampir pada berita acara persidangan perkara ini, dan selanjutnya mohon putusan;

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 Provisi;

Menimbang, bahwa pada gugatannya Penggugat telah mengajukan tuntutan provisi yakni meminta obyek sengketa dalam keadaan "Status Quo", karenanya Tergugat dan Turut Tergugat tidak di perbolehkan melakukan Perbuatan Hukum apapun sampai perkara Gugatana quo tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari maksud dari tuntutan provisi Penggugat ternyata tuntutan tersebut merupakan obyek provisi sehingga tuntutan tersebut layak untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan meneliti berkas perkara ternyata tidak ditemui adanya fakta bahwa terhadap obyek sengketa telah dilelang, karenanya tuntutan yang diajukan oleh Penggugat adalah pokok perkara sehingga menurut hemat Majelis Hakim tuntutan tersebut tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Dalam Eksepsi;

Halaman 12 dari 15 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2021/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Penggugat tidak mengikut sertakan PT. Bank Rakyat Indonesia selalu kreditur dan Kantor Pelayanan Kekayaan Lelang Negara (KPKNL) Semarang sebagai pihak yang melakukan lelang terhadap jaminan Sertifikat Hak Milik nomor 02054 dengan luas \pm 906 M2 sebagai pihak dalam perkara ini;
2. Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*), karena tidak menguraikan secara jelas dasar gugatan (*grondslog van de lis*), dan hubungan hukum (*rechtsverhouding*), antara Penggugat dengan materi objek sengketa, serta tidak tidak menjelaskan dan menguraikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Turut Tergugat sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut 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 Tergugat dan Turut 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;

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 :

Tentang alasan pertama;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi ini Tergugat menyatakan, Penggugat tidak mengikut sertakan PT. Bank Rakyat Indonesia selaku kreditur dan Kantor Pelayanan Kekayaan Lelang Negara (KPKNL) Semarang yang melakukan lelang terhadap jaminan berupa Sertifikat Hak Milik nomor 02054 dengan luas \pm 906 M2 sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti/membaca gugatan Penggugat, ternyata maksud gugatan Penggugat keberatan terhadap jaminan/ agunanya yang telah dilakukan lelang oleh PT. Bank Rakyat Indonesia dan Kantor Pelayanan Kekayaan Lelang Negara (KPKNL) Semarang pada hari Rabu, 27 Februari 2019 bertempat di alamat Kantor KPKNL Semarang dan telah ada pemenang lelangnya yaitu Tergugat (Imelda Gunadi), dimana sebelumnya

Halaman 13 dari 15 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2021/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kudus sebesar Rp200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik nomor 02054 dengan luas \pm 906 M2 dan akhirnya Penggugat mengalami kredit macet maka PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kudus mengajukan permohonan lelang terhadap Sertifikat Hak Milik nomor 02054 dengan luas \pm 906 M2 milik Penggugat kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Lelang Negara (KPKNL) Semarang;

Menimbang, bahwa meskipun sesuai dengan asas berperkara perdata setiap orang dalam hal ini Penggugat mempunyai kebebasan untuk mengajukan gugatan kepada siapapun baik orang-perorangan maupun badan hukum yang dianggap melanggar hak keperdataannya namun khusus mengenai gugatan yang diajukan mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah yang dalam perkara ini adalah wanprestasi yang menyangkut sebidang tanah hak milik dengan Sertipikat No. 02054 dengan luas \pm 906 M2 yang dilelang oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kudus dan Kantor Pelayanan Kekayaan Lelang Negara (KPKNL) Semarang, maka Penggugat mempunyai kewajiban mutlak untuk mengajukan gugatan tersebut kepada seluruh pihak yang secara nyata mempunyai kaitan atau hubungan hukum yang erat dengan tanah obyek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat dalam surat gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa hal tersebut diatas merupakan syarat formil yang harus dipenuhi oleh Penggugat dalam surat gugatan yang diajukannya dan apabila hal tersebut tidak dipenuhi maka dapat menyebabkan surat gugatan yang diajukan Penggugat menjadi cacat formil karena *Plurium Litis Consortium* atau gugatan kekurangan pihak, dengan demikian cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan eksepsi Tergugat beralasan dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena alasan eksepsi pertama Tergugat dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat yang lainnya;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat 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 14 dari 15 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2021/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat ketentuan Pasal 136 H.I.R (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan serta pasal lain dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

Dalam Provisi;

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp939.000,00 (Sembilan ratus tiga puluh Sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus pada hari Selasa, tanggal 7 Desember 2021 oleh kami Ahmad Bukhori, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Galih Bawono, S.H.,m.H., dan Rudi Hartoyo, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 14 Desember 2021 oleh Hakim Ketua Majelis serta Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Tb. Roky Syahlendra, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kudus, dihadiri oleh Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

t.t.d

Galih Bawono, S.H.,M.H.

t.t.d

Rudi Hartoyo, S.H.

Hakim Ketua,

t.t.d

Ahmad Bukhori, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d

Tb. Roky Syahlendra, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

Halaman 15 dari 15 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2021/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. 350.000,-
- Proses/ATK	: Rp. 78.000,-
- PNPB	: Rp. 50.000,-
- Pemeriksaan Setempat	: Rp. 400.000,-
- Redaksi Putusan	: Rp. 10.000,-
- Meterai Putusan	: Rp. 10.000,-
- Penggandaan	: Rp. 11.000,-+

Jumlah : Rp. 939.000,-

(Sembilan ratus tiga puluh Sembilan ribu rupiah);