



**PUTUSAN**  
**Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pati yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Prawidi**, Tempat tanggal lahir : Pati, 2 Desember 1965, Umur : 58 tahun, Jenis Kelamin : Laki - laki, Agama : Islam, Pekerjaan : Wiraswasta, Kewarganegaraan : Indonesia, Alamat : Desa Growong Lor Rt. 02 Rw. 03 Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, N.I.K : 3318080212650002 dalam hal ini memberikan kuasa kepada Afif Fahroni, S.Sy., Advokat yang beralamat di Jalan Raya Kudus - Jeparu Km.07 Desa Kaliwungu Rt.03 Rw.06 Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Mei 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati dengan Nomor W12-U10/236/Hk.00/06/2023 tanggal 26 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1. PT. Bank Negara Indonesia (BNI) 46 RI di Jakarta** yang beralamat di Jalan Menteng Raya Nomor : 76, Jakarta Pusat. Cq. PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Persero, Regional Remedial & Recovery Kredit Komersial & SME Semarang yang beralamat di Jalan MT. Haryono Nomor : 16 Semarang Kode Pos 50122, Cq. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kudus yang beralamat di Jl. Ahmad Yani Nomor : 55 Kudus, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dimas Pradiantama dan kawan-kawan, Para Pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.,

*Halaman 1 dari 46 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : W05/5.1/21 tanggal 24 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati dengan Nomor W12-U10/288/Hk.00/07/2023 tanggal 27 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**2. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan**

**Republik Indonesia**, Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Semarang Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, beralamat di Jalan Imam Bonjol No : 1 - D Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dwito Joko Priyono, Pelaksana KPKNL Semarang dan kawan-kawan, beralamat di GKN II, Jl. Imam Bonjol 1 D Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-131/MK.6/WKN.09/2023 tanggal 12 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati dengan Nomor W12-U10/298/Hk.00/08/2023 tanggal 9 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 26 Juni 2023 dalam Register Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan :
  - 1) Tiga (3) bidang tanah dan bangunan yang terletak dalam Satu (1) hamparan yaitu :

*Halaman 2 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1629 seluas 304 m2 (tiga ratus empat meter persegi) atas nama Prawidi terletak di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati.
  - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1596 seluas 596 m2 (lima ratus sembilan puluh enam meter persegi) atas nama Prawidi suami Siti Asiyah terletak di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati.
  - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2556 seluas 308 m2 (tiga ratus delapan meter persegi) atas nama Prawidi terletak di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati.
- 2) Dua (2) bidang tanah dan bangunan rumah tempat tinggal yang terletak dalam Satu (1) hamparan yaitu :
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2060 seluas 208 m2 (dua ratus delapan meter persegi) atas nama Prawidi terletak di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati.
  - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2618 seluas 111 m2 (seratus sebelas meter persegi) atas nama Prawidi terletak di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati.
- 3) Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2655 seluas 209 m2 (dua ratus sembilan meter persegi) atas nama Prawidi terletak di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati.
2. Bahwa Penggugat adalah Nasabah / Debitur PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kudus dan beliau tercatat sebagai Nasabah / Debitur yang berkarakter baik.
3. Bahwa Penggugat adalah Debitur dari Tergugat I yang mengajukan permohonan fasilitas Kredit dibidang mengelola industri kuningan (logam mulia) yang beralamat Jalan Raya Kuningan Rt.02 Rw.03 Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati.
4. Bahwa Penggugat dalam menjalankan usahanya telah memenuhi ketentuan yang berlaku dan dilengkapi dengan surat ijin usaha perdagangan seperti (SIUP) yang dikeluarkan oleh kantor pelayanan

*Halaman 3 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



perijinan terpadu Pemerintah Kabupaten Pati, Surat tentang ijin usaha industri berdasarkan keputusan Kepala Kantor Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Pati, serta telah memiliki nomer pokok wajib pajak, dan juga memiliki tanda daftar perusahaan (TDP) yang dikeluarkan oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan Pemerintah Kabupaten Pati.

5. Bahwa pada tahun 2017 Penggugat atas nama bidang pengelolaan industri kuningin mengajukan kredit/tambahan modal usaha kepada Tergugat I / PT.Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Kudus Sentra Kredit Kecil dan oleh Tergugat I permohonan mana telah disetujui dengan dibuatnya persetujuan perubahan perjanjian kredit (PPPK) Nomor : (6) 100/KDS/PK – KMK/2017 – Tanggal 31 -8 2021, serta persetujuan perubahan perjanjian kredit (PPPK) Nomor : (4) 169/KDS/PK – KMK/2018 – Tanggal 31 -8 2021.

6. Bahwa pinjaman Penggugat tersebut berawal dari pinjam di Bank CIMB Niaga dan mendapat pinjaman / plafond sebesar Rp.700.000.000, (tujuh ratus juta rupiah), kemudian dipindah ke Bank C Tras karena pada waktu itu Bank CIMB Niaga tutup dan Penggugat mendapat pinjaman sebesar Rp.1.500.000.000, (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan system RC sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan berupa angsuran sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan system mengangsur per bulannya. Dan kemudian tidak lama mungkin jangka berselang empat (4) bulan di Take Over ke kepada Tergugat I / PT.Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Kudus Sentra Kredit Kecil dan oleh Tergugat I permohonan mana telah disetujui dengan dibuatnya persetujuan perubahan perjanjian kredit (PPPK) Nomor : (6) 100/KDS/PK – KMK/2017 – Tanggal 31 -8 2021, serta persetujuan perubahan perjanjian kredit (PPPK) Nomor : (4) 169/KDS/PK – KMK/2018 – Tanggal 31 -8 2021.

7. Bahwa dalam mengajukan kredit tersebut oleh pihak Tergugat I di sepakati model atau system rekening Koran yaitu terbit rekening Koran Nomor : 533198573 dengan beban maksimum pinjaman / Plafon Pinjaman sebesar Rp. 2.200.000.000 (dua milyar dua ratus juta rupiah)

*Halaman 4 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan KMK Term Loan Nomor : 694485198 dengan beban maksimum pinjaman / Plafon Pinjaman sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

8. Bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat I sudah baik, bahkan Penggugat sering membantu mencarikan nasabah yang bonafit terhadap Tergugat I.

9. Bahwa Penggugat telah menyerahkan Agunan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik ( SHM ) atas nama Penggugat yaitu :

(1) Tiga (3) bidang tanah dan bangunan yang terletak dalam Satu (1) hamparan yaitu :

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1629 seluas 304 m2 (tiga ratus empat meter persegi) atas nama Prawidi terletak di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati.

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1596 seluas 596 m2 (lima ratus sembilan puluh enam meter persegi) atas nama Prawidi suami Siti Asiyah terletak di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati.

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2556 seluas 308 m2 (tiga ratus delapan meter persegi) atas nama Prawidi terletak di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati.

*dilelang Satu (1) paket dengan harga limit Rp.2.028.000.000. / uang setor jaminan sebesar Rp.605.000.000,00*

(2) Dua (2) bidang tanah dan bangunan rumah tempat tinggal yang terletak dalam Satu (1) hamparan yaitu :

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2060 seluas 208 m2 (dua ratus delapan meter persegi) atas nama Prawidi terletak di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati.

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2618 seluas 111 m2 (seratus sebelas meter persegi) atas nama Prawidi terletak di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati. *dilelang Satu (1) paket dengan harga limit Rp.842.000.000 / uang setor jaminan sebesar Rp.252.000.000,00.*

*Halaman 5 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*

#### 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

(3) Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2655 seluas 209 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan meter persegi) atas nama Prawidi terletak di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati.

*Dilelang dengan harga limit sebesar Rp. 463.000.000,00. / uang setor jaminan sebesar Rp.135.000.000,00.*

**Selanjutnya mohon tanah dan bangunan rumah ini disebut sebagai ..... Obyek Sengketa.**

10. Bahwa kemudian selama dalam masa kredit dengan nilai pinjaman Rp. 2.200.000.000 (dua milyar dua ratus juta rupiah) dan KMK Term Loan Nomor : 694485198 dengan beban maksimum pinjaman / Plafon Pinjaman sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) Penggugat juga sudah membayar beberapa kali melakukan angsuran Pokok dan bunga selama tiga puluh enam (36) bulan lebih yaitu sejak tahun 2017 sampai dengan tahun 2020 yang perbulannya mengangsur sebesar Rp.28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah) dan Penggugat juga pernah mengajukan Permohonan fasilitas memori internal Cut Lose I kepada Pimpinan PT.Bank Negara Indonesia Tbk, Cabang Kudus, akan tetapi niat baik dari Penggugat tidak direspon dan Penggugat mendapat Jawaban dari Pimpinan PT.Bank Negara Indonesia Tbk, Cabang Kudus bahwa permohonan Penggugat tidak disetujui, sehingga pihak Tergugat I rencana akan melakukan lelang terhadap Agunan Penggugat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor : 1 D GKN II Lantai 4 Semarang.

11. Bahwa Penggugat masih berupaya mencari jalan keluar memperbaiki usaha dibidang mengelola industri kuningan (logam mulia), dan Penggugat masih bertanggung jawab untuk menyelesaikan tanggungan hutang namun demikian pihak Tergugat I pada tanggal 5 April 2022 telah mengirim surat Somasi Pertama (1) sesuai Nomor : Kds/06/1390/ R tanggal 5 April 2022 dan surat Somasi Kedua (2) tertanggal 9 Mei 2022 Nomor : Kds/05/1617/R, kemudian disusul lagi Somasi Ketiga (3) 27 Mei

*Halaman 6 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*

#### Disclaimer

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



2022 Nomor : KDS/5/1815/R dan kemudian Penggugat mendapatkan Surat lagi dari Tergugat I Semarang Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan Nomor : W05/5/1444/R tertanggal 1 Maret 2023, dan pada tanggal 3 Maret 2023 Penggugat mendapatkan Surat lagi berupa pemberitahuan kewajiban Penggugat kepada Tergugat I yaitu tentang pemberitahuan Teguran yang mana tidak diindahkan akan dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan melalui ijin Pengadilan Negeri Setempat atau bahkan lewat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor : 1 D GKN II Lantai 2 Semarang, dan Surat tersebut juga mencantumkan bahwa pada hari Selasa tanggal 4 April 2023 Tergugat I akan melaksanakan lelang agunan Penggugat yang bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang yang beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor : 1 D GKN Semarang lantai 4.

12. Bahwa selain mengirim surat pihak Tergugat I selalu mengirim petugas Collector dan tidak sopan / membentak - bentak serta melebihi batas waktu serta memasang Plakat yang berisi tulisan bahwa Tanah dan Bangunan ini dalam Pengawasan Bank BNI Cabang Kudus, yang mana dalam hal ini akan menimbulkan beban Psikologis Penggugat.

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 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.

15. Bahwa Tergugat I telah menunjukkan adanya itikad tidak baik dari Penggugat dimana tidak dilakukan musyawarah terlebih dahulu dengan Penggugat atau setidaknya - tidaknya meminta Persetujuan untuk

*Halaman 7 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



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 karena sudah diserahkan kepada Tergugat I yang dikhawatirkan akan terjual dibawah harga pasar.

16. 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.

17. 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.

18. 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 di dasarkan 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) Nomor : 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 :

*Halaman 8 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



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

19. 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..

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

21. 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 dimaksud 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 utangnya 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.

22. 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 “*

*Halaman 9 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



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

23. 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 ).

24. 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 di lakukan oleh putusan dan pengawasan ketua Pengadila Negeri setempat sesuai dengan *Gross akta hypotheek* dan *gross akta crediet verband*.

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.

25. 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.

26. 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.

Halaman 10 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti



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

1. Kerugian Materiil berupa dibataalkannya kontrak dengan pihak lain sehingga merugikan Penggugat dan kerugian tersebut apabila dinilai dengan uang sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah)

2. Kerugian Immateriil berupa rasa malu perasaan tidak menentu yang diakibatkan oleh memasang Plakat yang berisi tulisan bahwa Tanah dan Bangunan ini dalam Pengawasan Bank BNI Cabang Kudus.

28. Bahwa sudah sepantasnya kerugian Penggugat baik secara materiil dan immaterial dibebankan kepada Tergugat I.

29. 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.

30. 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.

31. 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)

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

Halaman 11 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti



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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawa hukum
3. Menetapkan hutang Penggugat sebesar sisa pokok pinjaman tanpa disertai bunga dan denda melalui pengunduran waktu selama 5 (tahun)
4. Menyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum terhadap lelang asset - asset Penggugat yang akan dilaksanakan besok pada hari Selasa Tanggal 4 April 2023 Sekitar Jam 10.00. WIB di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor : 1 D GKN II Lantai 4 Semarang.
5. Mewajibkan kepada Tergugat I secara tanggung renteng untuk membayar kerugian :
  1. Kerugian Materiil berupa dibataalkannya kontrak dengan pihak lain sehingga merugikan Penggugat dan kerugian tersebut apabila dinilai dengan uang sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah)
  2. Kerugian Immateriil berupa rasa malu perasaan tidak menentu yang diakibatkan oleh memasang Plakat yang berisi tulisan bahwa Tanah dan Bangunan ini dalam Pengawasan Bank BNI Cabang Kudus.
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslaq*) terhadap asset milik Penggugat berupa :
  1. Tiga (3) bidang tanah dan bangunan yang terletak dalam Satu (1) hamparan yaitu :
    - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1629 seluas 304 m2 (tiga ratus empat meter persegi) atas nama Prawidi terletak di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati.
    - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1596 seluas 596 m2 (lima ratus sembilan puluh enam meter persegi) atas nama Prawidi

Halaman 12 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti



suami Siti Asiyah terletak di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati.

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2556 seluas 308 m2 (tiga ratus delapan meter persegi) atas nama Prawidi terletak di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati.

2. Dua (2) bidang tanah dan bangunan rumah tempat tinggal yang terletak dalam Satu (1) hamparan yaitu :

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2060 seluas 208 m2 (dua ratus delapan meter persegi) atas nama Prawidi terletak di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir kuasanya masing-masing;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dian Herminasari, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pati, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. **DALAM PROVISI :**

1. Bahwa pada butir 29 posita gugatan PENGGUGAT dan butir 6 petitum gugatan PENGGUGAT yang mengajukan permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1629, SHM No. 1596, SHM No. 2556, SHM No. 2060, SHM No. 2618, SHM No. 2655 an. Prawidi (PENGGUGAT) yang dijamin pada TERGUGAT I adalah dalil dan tuntutan yang tidak berdasar dan patut

*Halaman 13 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



untuk dikesampingkan;

2. Bahwa TERGUGAT I sebagai pemegang Hak Tanggungan terhadap jaminan sebagai berikut:

a. Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 1629 an. Prawidi yang terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan *cfm.* Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 04220/2017 Peringkat Pertama.

b. Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 1596 an. Prawidi yang terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan *cfm.* Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 04234/2017 Peringkat Pertama.

c. Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 2556 an. Prawidi yang terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan *cfm.* Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 04233/2017 Peringkat Pertama.

d. Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 2060 an. Prawidi yang terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan *cfm.* Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 04235/2017 Peringkat Pertama.

e. Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 2618 an. Prawidi yang terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan *cfm.* Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 04236/2017 Peringkat Pertama.

f. Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 2655 an. Prawidi yang terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan *cfm.* Sertifikat Hak Tanggungan (SHT)

Halaman 14 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti



No. 03294/2018 Peringkat Pertama.

Sehingga atas dasar hak tanggungan dimaksud TERGUGAT I merupakan pihak yang berepentingan dan memiliki hak untuk melaksanakan lelang objek hak tanggungan dimaksud.

3. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek jaminan yang dilakukan TERGUGAT I yaitu atas dasar tindakan wanprestasi PENGGUGAT selaku Debitur karena tidak melunasi seluruh kewajibannya kepada TERGUGAT I selaku Kreditur sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit.

4. Bahwa menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) dan telah diatur sebagai berikut :

**Pasal 6 UU Hak Tanggungan:**

*"Apabila debitur cidera janji (wanprestasi) maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan".*

Berdasarkan ketentuan tersebut kami mohon agar Majelis Hakim menolak petitum PENGGUGAT terkait sita jaminan atas jaminan kredit, sehingga pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat tetap dilaksanakan meskipun ada gugatan a quo mengingat objek tersebut merupakan jaminan kredit PENGGUGAT kepada TERGUGAT I

II. **DALAM EKSEPSI**

A. **Eksepsi ERROR IN PERSONA**

**GUGATAN KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURUM LITIS CONSORTIUM)**

1. Bahwa eksepsi ini kami ajukan sehubungan dengan butir 1, 2 dan 3 Posita Gugatan PENGGUGAT yang pada intinya menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah debitur dari TERGUGAT I dan telah mengajukan jaminan berupa (SHM) No.

Halaman 15 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti



1629, SHM No. 1596, SHM No. 2556, SHM No. 2060, SHM No. 2618, SHM No. 2655 yang semuanya tercantum an. Prawidi (PENGGUGAT).

2. Bahwa terhadap SHM No. 1629, SHM No. 1596, SHM No. 2556, SHM No. 2060, SHM No. 2618, SHM No. 2655 yang semuanya tercantum an. Prawidi (PENGGUGAT) dilakukan pengikatan Hak Tanggungan yang mana dalam proses pengikatannya dilakukan penandatanganan APHT dihadapan Notaris/PPAT sampai pada akhirnya lahir SHT dengan detail sebagai berikut:

- a. Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 1629 an. Prawidi yang terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan *cfm.* APHT No. 444/2017 dibuat dihadapan PPAT Sugiati Sukahar dan SHT No. 4420 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Pati, Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan an. Suroso A. Ptnh.
- b. Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 1596 an. Prawidi yang terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan *cfm.* APHT No. 442/2017 dibuat dihadapan PPAT Sugiati Sukahar dan SHT No. 4234 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Pati, Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan an. Suroso A. Ptnh.
- c. Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 2556 an. Prawidi yang terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan *cfm.* APHT No. 446/2017 dibuat dihadapan PPAT Sugiati Sukahar dan SHT No. 4233 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

*Halaman 16 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



Pati, Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan an. Suroso A. Ptnh.

d. Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 2060 an. Prawidi yang terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan *cfm.* APHT No. 445/2017 dibuat dihadapan PPAT Sugiati Sukahar dan SHT No. 4235 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Pati, Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan an. Suroso A. Ptnh.

e. Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 2618 an. Prawidi yang terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan *cfm.* APHT No. 443/2017 dibuat dihadapan PPAT Sugiati Sukahar dan SHT No. 4236 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Pati, Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan an. Suroso A. Ptnh.

f. Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 2655 an. Prawidi yang terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan *cfm.* APHT No. 65/Jwn/2018 dibuat dihadapan PPAT Sugiyanto dan SHT No. 3294 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Pati, Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan an. Suroso A. Ptnh.M.H

Berdasarkan uraian tersebut di atas sudah sepantasnya PENGUGAT memasukkan PPAT Sugiati Sukahar dan Sugiyanto serta BPN Kabupaten/Kota Pati sebagai pihak terkait yang dapat menerangkan dengan jelas terkait telah adanya pengikatan Hak Tanggungan terhadap keseluruhan jaminan tersebut secara sempurna.

*Halaman 17 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



3. Bahwa dengan tidak ditariknya PPAT Sugiati Sukahar, PPAT Sugiyanto serta BPN Kabupaten/Kota Pati sebagai pihak dalam perkara *a quo* menjadikan Gugatan PENGGUGAT tidak lengkap/kurang pihak sehingga mengandung cacat *plurium litis consortium* sehingga berakibat pemeriksaan perkara *a quo* menjadi tidak tuntas dan tidak dapat diperiksa secara sempurna.

4. Bahwa karena Gugatan PENGGUGAT mengandung cacat *plurium litis consortium*, maka Gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formil sehingga gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Sehingga karenanya Gugatan PENGGUGAT adalah *error in persona* dan karenanya sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

5. Bahwa mengingat dalam perkara *a quo* telah jelas bahwa seharusnya PPAT Sugiati Sukahar, PPAT Sugiyanto serta BPN Kabupaten/Kota Pati ditarik sebagai pihak dan mengutip ketentuan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, bahwa: "...Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan", TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* agar memberikan Putusan Sela atas Gugatan ini, sebelum memeriksa pokok perkara. Hal ini bertujuan untuk menghemat waktu dan biaya, sehingga amanah Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman tersebut dapat dijalankan.

**B. GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

**TIDAK JELASNYA DASAR HUKUM DALIL GUGATAN**

1. Bahwa setelah membaca dengan seksama seluruh materi gugatan PENGGUGAT, pada faktanya **tidak dicantumkan dasar hukum pada peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia** yang digunakan oleh

*Halaman 18 dari 46 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



PENGGUGAT untuk menyatakan bahwa TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum.

2. Bahwa dalam Gugatannya PENGGUGAT mencantumkan banyak dalil yang tidak sesuai dengan materi gugatan sehingga semua dalil menjadi tidak jelas dan kabur.

3. Bahwa berdasarkan uraian yang disampaikan TERGUGAT diatas, nampak adanya kelemahan pada formulasi gugatan PENGGUGAT yaitu *obscuur libel* karena terdapat ketidakjelasan dalam dalil gugatan PENGGUGAT yang mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) sehingga formulasi gugatan menjadi tidak jelas dan mengandung kelemahan oleh karenanya haruslah ditolak.

**C. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF**

**PENGADILAN NEGERI PATI TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA DIMAKSUD**

1. Bahwa hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah didudukkan dalam Perjanjian Kredit sebagaimana diuraikan secara detil dalam butir 3 dalam pokok perkara gugatan ini, yang mana berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata apabila telah ditandatangani secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang menandatangani.

2. Bahwa dalam Pasal 28 Ayat 2 Perjanjian Kredit, tercantum klausul:

*"Mengenai pelaksanaan Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya, Para Pihak sepakat memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus"*

3. Bahwa Pasal 118 Ayat (4) HIR menyatakan sebagai berikut :

Halaman 19 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti



*“Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka PENGGUGAT dapat memasukan surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu.”*

4. Bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Gugatan yang diajukan PENGGUGAT dilakukan pada Pengadilan Negeri Kudus sesuai dengan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit.

5. Bahwa mengingat Eksepsi yang menyangkut kewenangan hakim mengadili harus diputus terlebih dahulu sebelum pemeriksaan pokok perkara, sesuai ketentuan Pasal 136 HIR/Pasal 162 R.Bg, yang mengatur :

*“Eksepsi yang sekiranya hendak dikemukakan Tergugat, kecuali hanya hal-hal hakim tidak berkuasa, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan sekaligus dengan pokok perkara.”*

Bahwa berdasarkan Azas demi kepentingan beracara (*Process Doelmatigheid*) suatu gugatan dianggap memenuhi syarat formil apabila dalil gugatan terang & jelas atau tegas (*duidelijke*) maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 12-12-1970 Nomor 492K/sip/1970, mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati yang mengadili perkara *i.c* untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

III. **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa segala yang termuat dalam eksepsi tersebut di atas, diambil alih dan mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I.

Halaman 20 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti



**PERJANJIAN KREDIT ANTARA PENGGUGAT I DAN TERGUGAT I  
TELAH DIBUAT SECARA SAH SEHINGGA MEMILIKI KEKUATAN  
MENGIKAT BAGI PARA PIHAK**

3. Bahwa dalam butir 1 s/d 9 Posita Gugatannya, PENGGUGAT telah secara terang dan mengakui sendiri memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT I, namun dalam positanya PENGGUGAT tidak menyampaikan secara lengkap dasar hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang telah didudukkan dalam Perjanjian Kredit maupun Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit sebagai berikut:

- a. Perjanjian Kredit Nomor : 100/KDS/PK-KMK/2017 tanggal 29 Maret 2017
- b. Perjanjian Kredit Nomor : 101/KDS/PK-KMK/2017 tanggal 29 Maret 2017
- c. Perjanjian Kredit Nomor : 169/KDS/PK-KMK/2018 tanggal 13 Maret 2018
- d. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor (1) 100/KDS/PK-KMK/2017 tanggal 13 Maret 2018
- e. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor (2) 100/KDS/PK-KMK/2017 tanggal 31-08-2020
- f. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor (3) 100/KDS/PK-KMK/2017 tanggal 29-04-2021
- g. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor (4) 100/KDS/PK-KMK/2017 tanggal 31-08-2021
- h. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor (1) 169/KDS/PK-KMK/2018 tanggal 30-04-2020
- i. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor (2) 169/KDS/PK-KMK/2018 tanggal 31-08-2020
- j. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor (3) 169/KDS/PK-KMK/2018 tanggal 29-04-2021
- k. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor (4) 169/KDS/PK-KMK/2018 tanggal 31-08-2021

*Halaman 21 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



4. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:

*“Untuk sahnyanya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :*

- 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. Suatu hal tertentu;*
- 4. Suatu sebab yang halal.”*

5. Bahwa dengan telah ditanda tangannya Perjanjian Kredit *a quo* antara PENGUGAT dan TERGUGAT I telah terpenuhi seluruh syarat-syarat sahnyanya perjanjian sebagaimana disebut pada Pasal 1320 KUHPerdota dimana dalil PENGUGAT mengenai Perjanjian Kredit telah dapat dibuktikan sehingga makna awal asas *pacta sunt servanda* sebagaimana maksud dalam Pasal 1338 KUHPerdota adalah bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

**BAHWA PENGIKATAN JAMINAN KREDIT TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN**

6. Bahwa atas untuk menjamin pembayaran kreditnya, PENGUGAT menyerahkan jaminan pelunasan kredit kepada TERGUGAT I berupa Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sebagai berikut:

- a. Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 1629 an. Prawidi yang terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan *cfm.* Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 04220/2017 Peringkat Pertama.
- b. Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 1596 an. Prawidi yang terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan *cfm.* Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 04234/2017 Peringkat Pertama.
- c. Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM

Halaman 22 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti



No. 2556 an. Prawidi yang terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan *cfm.* Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 04233/2017 Peringkat Pertama.

d. Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 2060 an. Prawidi yang terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan *cfm.* Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 04235/2017 Peringkat Pertama.

e. Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 2618 an. Prawidi yang terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan *cfm.* Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 04236/2017 Peringkat Pertama.

f. Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 2655 an. Prawidi yang terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan *cfm.* Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 03294/2018 Peringkat Pertama.

7. Bahwa dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), telah mengatur sebagai berikut :

**"Pasal 8**

(1) *Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.*

(2) *Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada*

Halaman 23 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti



pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Penjelasan ayat (2)

“Karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

**Bahwa mengingat pihak pemberi hak tanggungan merupakan PENGGUGAT yang mana dalam APHT tersebut di atas menyetujui terhadap SHM No. 1629, SHM No. 1596, SHM No. 2556, SHM No. 2060, SHM No. 2618, SHM No. 2655 an. Prawidi (PENGGUGAT) dijaminan pada TERGUGAT I untuk fasilitas kredit dari PENGGUGAT I, maka mengacu pada ketentuan Pasal 8 ayat (1) dan (2) UU Hak Tanggungan tersebut dapat disimpulkan bahwa Pengikatan Hak Tanggungan tersebut sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga tidak dapat dibatalkan.**

**BAHWA PENGGUGAT TELAH WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT A QUO**

8. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil butir 2, 8, 10, 11 dan 12 Posita Gugatan PENGGUGAT yang pada intinya menguraikan niat baik PENGGUGAT untuk membayar angsuran kredit kepada TERGUGAT I karena pada faktanya **setoran yang dilakukan oleh PENGGUGAT tidak konsisten dan tidak sesuai dengan yang diperjanjian dalam Perjanjian Kredit** sehingga menyebabkan kualitas kredit PENGGUGAT terus mengalami penurunan sejak tanggal Maret 2018. Fasilitas kredit tersebut selanjutnya terus bergeser menjadi golongan kredit macet akibat

*Halaman 24 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



PENGGUGAT **tidak pernah melakukan pembayaran sama sekali kepada TERGUGAT.**

9. Bahwa di dalam Perjanjian Kredit *i.c* memuat hak & kewajiban Para Pihak yg telah disepakati, dimana TERGUGAT I selaku kreditur yg beritikad baik yang telah membantu usaha PENGGUGAT I telah menyelesaikan kewajibannya dengan mencairkan kredit kepada PENGGUGAT I. Namun tidak sebaliknya dengan PENGGUGAT yang tidak memenuhi apa yg menjadi kewajibannya dengan melakukan pembayaran angsuran kredit yg telah disepakati **secara tepat waktu** sehingga mengakibatkan macetnya fasilitas kredit PENGGUGAT yang ada pada TERGUGAT I.

10. Bahwa fakta yg terjadi justru **PENGGUGAT lah yang melakukan pelanggaran & beritikad tidak baik terhadap Perjanjian Kredit *i.c*** sehingga TERGUGAT I terpaksa menempuh upaya-upaya penyelesaian kredit untuk tidak menambah kerugian pada diri TERGUGAT I sebagai akibat dari PENGGUGAT I yang **hanya memberikan janji untuk membayar namun tidak pernah ada realisasi pembayaran maupun pelunasan kepada TERGUGAT I** sehingga dalil PENGGUGAT dalam Positanya nomor 13 sampai dengan 17 yang pada intinya menyatakan bahwa TERGUGAT I tidak beritikad baik dengan mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan merupakan alasan yang mengada-ada dan sudah seharusnya dikesampingkan dan ditolak.

11. Bahwa dalil PENGGUGAT dalam Positanya nomor 18 dan 19 yang pada intinya menyatakan bahwa seharusnya TERGUGAT I melakukan restrukturisasi kredit guna membantu debitur agar dapat menyelesaikan kewajibannya merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak relevan dengan fasilitas kredit yang telah diajukan oleh PENGGUGAT.

Bahwa pada faktanya TERGUGAT I dengan itikad baik telah melakukan restrukturisasi pada kredit PENGGUGAT *cfm.* Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit sebagai berikut :

*Halaman 25 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



- a. PPPK Nomor (1) 100/KDS/PK-KMK/2017 tgl 30-04-2020
- b. PPPK Nomor (2)100/KDS/PK-KMK/2017 tgl 31-08-2020
- c. PPPK Nomor (3)100/KDS/PK-KMK/2017 tgl 29-04-2021
- d. PPPK Nomor (4)100/KDS/PK-KMK/2017 tgl 31-08-2021
- e. PPPK Nomor (1)169/KDS/PK-KMK/2018 tgl 30-04-2020
- f. PPPK Nomor (2)169/KDS/PK-KMK/2018 tgl 31-08-2020
- g. PPPK Nomor (3)169/KDS/PK-KMK/2018 tgl 29-04-2021
- h. PPPK Nomor (4)169/KDS/PK-KMK/2018 tgl 31-08-2021

Namun PENGGUGAT tetap tidak melakukan pembayaran sesuai dengan yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit maupun perjanjian restrukturisasi kredit.

12. Bahwa pada faktanya mengingat PENGGUGAT tidak pernah melakukan pembayaran angsuran, TERGUGAT I dengan itikad baik telah melakukan upaya-upaya persuasif kepada PENGGUGAT dengan melakukan kunjungan dan mengirimkan surat-surat peringatan namun demikian PENGGUGAT tidak menggunakan kesempatan yang telah diberikan oleh TERGUGAT I untuk menyelesaikan kewajibannya. Surat-surat peringatan yang diberikan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

- a. Surat No. KDS/5/1309/R tanggal 05 April 2022;
- b. Surat No. KDS/5/1617/R tanggal 09 Mei 2022;
- c. Surat No. KDS/5/1815/R tanggal 27 Mei 2022.

13. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil butir 20 sampai dengan 25 posita gugatan PENGGUGAT yang pada intinya menjelaskan terkait prosedur pelaksanaan lelang, uraian PENGGUGAT tersebut merupakan gambaran bahwa PENGGUGAT tidak memahami ketentuan terkait eksekusi Hak Tanggungan.

14. Bahwa Lelang Obyek Hak Tanggungan yang akan dilakukan oleh TERGUGAT I berdasar hukum kepada Undang-Undang Hak Tanggungan yang secara tegas mengatur sebagai berikut :

**Pasal 6:**

*Halaman 26 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



*“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertamamempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

**Penjelasan Pasal 6:**

*Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.*

Di dalam **Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan** juga menyebutkan bahwa :

- (1) *Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*
  - a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 6**, atau*
  - b. **titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 14 ayat (2)**, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam**



*peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.*

*c. harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.”*

15. Bahwa jelas berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana tersebut di atas, **TERGUGAT I mempunyai hak untuk melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UU HT.**

16. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT pada butir 13 dan 15 posita Gugatannya dengan pertimbangan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan TERGUGAT I melalui TERGUGAT II telah dilaksanakan sesuai dengan Petunjuk pelaksanaan lelang sebagaimana diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Juklak Lelang) yang mana dalam Pasal 43 berbunyi :

- 1. Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.*
- 2. Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.*
- 3. Persyaratan adanya Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada Lelang Nonseksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum atau badan usaha swasta.”*

17. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, TERGUGAT I adalah pihak yang berhak menjual OBYEK SENGKETA sebagai

*Halaman 28 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



Pemegang Hak Tanggungan dimana dalam menentukan harga limit telah didasarkan pada penilaian appraisal independen.

18. Melalui kesimpulan tersebut sekaligus membuktikan bahwa PENGGUGAT dalam menuliskan dalil Gugatannya adalah mengada-ada tanpa berdasar pada ketentuan hukum yang berlaku.

19. Bahwa dengan demikian segala sesuatu yang dilakukan oleh TERGUGAT I dalam rangka upaya penyelesaian kewajiban PENGGUGAT pada TERGUGAT I adalah sah dan telah berdasar pada aturan hukum yang berlaku;

20. Bahwa selanjutnya karena tidak terdapat perbuatan TERGUGAT I yang tidak sesuai dengan Undang-Undang (perbuatan melawan hukum) sehingga permohonan sita jaminan pada butir 29 posita gugatan PENGGUGAT, permintaan ganti rugi pada butir 27, 28 dan 31 posita gugatan PENGGUGAT, dan permintaan pembayaran uang paksa pada butir 26 posita gugatan PENGGUGAT tidak beralasan dan harus ditolak.

21. Untuk dalil-dalil gugatan yang lain dan selebihnya, TERGUGAT I dengan tegas menyatakan menolak.

22. Bahwa selanjutnya mengingat dalil – dalil PENGGUGAT tidak terbukti dan tidak berdasar fakta & hukum yang jelas maka mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak dan mengesampingkan gugatan PENGGUGAT *a quo* untuk seluruhnya.

23. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum sebagaimana diatas, maka TERGUGAT I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, agar berkenan memberikan putusan dengan amar :

#### I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT I;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

#### II. DALAM POKOK PERKARA

*Halaman 29 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT I dalam hal ini PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan benar (*Tee Goeder Trouw*) sehingga wajib mendapatkan perlindungan hukum.
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT I telah memberikan fasilitas kredit kepada TERGUGAT I sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Menyatakan bahwa Perjanjian Kredit No. ... antara TERGUGAT I & PENGGUGAT adalah sah, berharga, dan mempunyai kekuatan hukum dan pembuktian.
5. Menyatakan bahwa dengan sahnya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, maka perjanjian asseoir yaitu pengikatan hak tanggungan atas obyek sengketa SHM No. 1629, SHM No. 1596, SHM No. 2556, SHM No. 2060, SHM No. 2618, SHM No. 2655 yang kesemuanya tercantum an. Prawidi (PENGGUGAT) adalah sah secara hukum.
6. Menyatakan pengikatan hak tanggungan atas SHM No. 1629, SHM No. 1596, SHM No. 2556, SHM No. 2060, SHM No. 2618, SHM No. 2655 yang kesemuanya tercantum an. Prawidi (PENGGUGAT) telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU HT) dan mempunyai kekuatan hukum eksekutorial.
7. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- A. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
- B. Bahwa gugatan Penggugat berkaitan dengan pelaksanaan lelang terhadap obyek hak tanggungan sebagai berikut :

*Halaman 30 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



- 1). 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan yang terletak dalam satu hamparan dijual 1 (satu) paket di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dengan bukti kepemilikan sebagai berikut : SHM Nomor 1629 atas nama Prawidi luas 304m<sup>2</sup>, SHM Nomor 1596 atas nama Prawidi suami Siti Asiyah luas 596m<sup>2</sup>, SHM Nomor 2556 atas nama Prawidi luas 308m<sup>2</sup>
- 2). 2 (dua) bidang tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak dalam satu hamparan dijual 1 (satu) paket di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dengan bukti kepemilikan sebagai berikut : SHM Nomor 2060 atas nama Prawidi luas 208m<sup>2</sup> dan SHM Nomor 2618 atas nama Prawidi luas 111m<sup>2</sup>
- 3). Sebidang tanah dan bangunan terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dengan bukti kepemilikan sebagai berikut SHM Nomor 2655 atas nama Prawidi luas 209m<sup>2</sup> yang selanjutnya disebut **obyek sengketa**.

I. **DALAM EKSEPSI (EXCEPTIE):**

Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak seluruh dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan TERGUGAT II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERGUGAT II.

**Eksepsi PENGGUGAT Terlebih Dahulu Melakukan Dan Berada Dalam Keadaan Wanprestasi (Exceptio Non Adimpleti Contractus)**

- a. Bahwa perlu TERGUGAT II tegaskan, dasar dari pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II, adalah berdasarkan permohonan lelang dari TERGUGAT I, karena PENGGUGAT sebagai Debitur, **telah wanprestasi**.
- b. Bahwa terkait dengan **Obyek Sengketa** dalam perkara *a quo* yang dimohonkan Tergugat I untuk dilelang oleh TERGUGAT II, merupakan

Halaman 31 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti



jaminan dalam Perjanjian Kredit PENGGUGAT dan Tergugat I akan tetapi PENGGUGAT tidak menyelesaikan/melunasi pinjamannya sebagaimana isi Perjanjian Kredit dimaksud, sehingga telah wanprestasi atas Perjanjian Kredit *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata) dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang PENGGUGAT sebagai bentuk tanggung jawab PENGGUGAT sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian Kredit.

c. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan perkara *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian hanya mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian serta persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 KUHPERdata).

d. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas PENGGUGAT berusaha mengaburkan akar permasalahan perkara *a quo* yaitu Wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik PENGGUGAT yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya.

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

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

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

*Halaman 32 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



d. *Melakukan sesuatu hal yang didalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.*

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

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

*Halaman 33 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



a). Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 444/2017 tanggal 10 Mei 2017, 442/2017 tanggal 10 Mei 2017, 446/2017 tanggal 10 Mei 2017, 445/2017 tanggal 10 Mei 2017, 443/2017 tanggal 10 Mei 2017 dan nomor 65/Jwn/2018 tanggal 26 Maret 2018 jo Sertifikat Hak Tanggungan yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 4220/2017 tanggal 21 Juni 2017, 4234/2017 tanggal 21 Juni 2017, 4233/2017 tanggal 21 Juni 2017, 4235/2017 tanggal 21 Juni 2017, 4236/2017 tanggal 21 Juni 2017, dan Nomor 3294/2018 tanggal 10 April 2018 yang berbunyi:

*"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian ;*
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan*
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut*

Halaman 34 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti



*pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”*

- b). Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji Penggugat sebagai Debitur terhadap Tergugat I sebagai Kreditur/penjual/pemohon lelang dalam hal pemenuhan kewajiban utang sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 100/KDS/PK-KMK/2017 tanggal 29 Maret 2017, Perjanjian Kredit Nomor 101/KDS/PK-KMK/2017 tanggal 29 Maret 2017, Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor (1) 100/KDS/PK-KMK/2017 tanggal 13 Maret 2108 dan Perjanjian Kredit Nomor 169/KDS/PK-KMK/2018 tanggal 13 Maret 2018.
- c). Bahwa Tergugat I telah memberikan peringatan kepada debitur untuk melakukan kewajibannya akan tetapi debitur tidak mengindahkannya dan Tergugat I telah mengeluarkan Surat Pernyataan bahwa debitur telah wanprestasi.
- d). Bahwa dalam Surat Pernyataan dimaksud, Tergugat I selaku pemohon lelang terhadap obyek sengketa telah menyatakan akan bertanggung jawab terhadap adanya tuntutan dwangsom
- e). Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”* maka selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat II melalui surat Nomor : W05/5/2736 tanggal 7 Oktober 2022.
- f). Bahwa dokumen-dokumen lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020

*Halaman 35 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut : “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”.

- g). Bahwa karena telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Tergugat II selanjutnya menetapkan jadwal lelang terhadap objek sengketa sebagaimana surat Nomor : S-1169/KNL.0901/2023 tanggal 24 Februari 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang.
- h). Bahwa berdasarkan Penetapan Jadwal Lelang tersebut, Tergugat I melaksanakan Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 6 Maret 2023 dan melalui Surat Kabar Harian Tribun Jateng tanggal 21 Maret 2023. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 55 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- i). Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 31 ayat (1) jo ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa, setiap pelaksanaan lelang atas Barang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang, Tergugat I telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
- j). Bahwa Tergugat I telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang obyek sengketa sesuai surat Nomor : W05/5/444/R tanggal 1 Maret 2023;
- k). Bahwa berdasarkan Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:

*Halaman 36 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



- a. permintaan Penjual;
  - b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
  - c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.
- l). Bahwa sampai dengan sebelum pelaksanaan lelang, Tergugat II tidak menerima surat terkait hal-hal yang membatalkan lelang dan tidak terdapat hal-hal yang membatalkan lelang sebagaimana diatur dalam Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana uraian pada poin k di atas maka Tergugat II melaksanakan lelang pada tanggal 4 April 2023 dengan hasil Tidak Ada Penawaran (TAP).
- m). 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 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- n). Bahwa Tergugat II tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan." Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adimintrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".
5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat di dalam Posita dan Pettumnya yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan uraian Jawaban di atas, tidak ada satu ketentuan pun yang dilanggar oleh Tergugat II sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepantasnya ditolak dan dikesampingkan

Halaman 37 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti



6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang harus mendapat ijin dari Pengadilan Negeri setempat;

- a. Bahwa perlu Penggugat pahami lelang terhadap obyek sengketa merupakan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan yaitu adanya wanprestasi dari debitur
- b. Bahwa lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT dimaksud tanpa memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri
- c. Bahwa pelaksanaan UU Hak Tanggungan tersebut telah diperkuat dengan pendapat ahli, sebagai berikut :

1. Dr. Herawati Poesoko, S.H., M.H. : menyatakan pendapatnya bahwa Pasal 6 UU Hak Tanggungan dipersiapkan oleh pembentuk Undang-undang sebagai tiang penyanggah utama bagi kreditor (Pemberi Pinjaman) dalam rangka mempercepat perlunasan piutangnya maka tidak diragukan lagi bahwa Pasal tersebut merupakan dasar hukum berlakunya parate executie/eksekusi langsung manakala debitur (Penerima Pinjaman) wanprestasi; "Kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UU Hak Tanggungan dikarenakan pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan hanya melalui pelelangan umum, "tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri";

2. Prof. DR. St. Remy Sjahdeni, S.H. menyatakan untuk melakukan parate executie/eksekusi langsung, pemegang hak tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat;

- d. Bahwa berdasarkan Penjelasan Umum Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 angka 9 yang berbunyi sebagai berikut : "Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang

*Halaman 38 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

e. Berdasarkan uraian di atas maka dalil Penggugat sudah selayaknya untuk ditolak dan dikesampingkan

7. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada petitumnya yang menyatakan bahwa lelang terhadap obyek sengketa cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

a. Bahwa sebagaimana uraian Tergugat II secara jelas dan terperinci pada bagian awal Jawaban ini, lelang terhadap obyek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku

b. Bahwa tidak terdapat satu ketentuan pun yang dilanggar oleh Tergugat II

c. Berdasarkan uraian di atas maka dalil Penggugat merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga sudah selayaknya untuk ditolak dan dikesampingkan

8. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang 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*).

a. 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.

b. 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.

Halaman 39 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti



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*.

9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat terkait dengan tuntutan uang paksa (*dwangsom*)

- a. Bahwa sebagaimana pula telah Tergugat II uraikan pada Jawaban ini, Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab penuh terkait adanya tuntutan uang paksa (*dwangsom*)

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati 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 tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga sah dan tidak bisa dibatalkan
3. Menolak permohonan Putusan yang Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) yang dimohonkan oleh Penggugat;
4. Menolak permohonan terkait uang paksa (*dwangsom*)
5. 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 jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat telah menyampaikan Repliknya tertanggal 8 September 2023 dan atas Replik Penggugat tersebut Para Tergugat telah menyampaikan dupliknya tertanggal 12 September 2023;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan sebagai tangkisan/eksepsi terhadap gugatan itu tentang kewenangan relatif yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

### **PENGADILAN NEGERI PATI TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA DIMAKSUD**

Bahwa hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah didudukkan dalam Perjanjian Kredit sebagaimana diuraikan secara detil dalam butir 3 dalam pokok perkara gugatan ini, yang mana berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata apabila telah ditandatangani secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang menandatangani.

Bahwa dalam Pasal 28 Ayat 2 Perjanjian Kredit, tercantum klausul: *"Mengenai pelaksanaan Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya, Para Pihak sepakat memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus"*

Bahwa Pasal 118 Ayat (4) HIR menyatakan sebagai berikut : *"Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka PENGGUGAT dapat memasukan surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu."*

Halaman 41 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti



Bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Gugatan yang diajukan PENGGUGAT dilakukan pada Pengadilan Negeri Kudus sesuai dengan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit.

Bahwa mengingat Eksepsi yang menyangkut kewenangan hakim mengadili harus diputus terlebih dahulu sebelum pemeriksaan pokok perkara, sesuai ketentuan Pasal 136 HIR/Pasal 162 R.Bg, yang mengatur :  
"Eksepsi yang sekiranya hendak dikemukakan Tergugat, kecuali hanya hal-hal hakim tidak berkuasa, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan sekaligus dengan pokok perkara."

Bahwa berdasarkan Azas demi kepentingan beracara (*Process Doelmatigheid*) suatu gugatan dianggap memenuhi syarat formil apabila dalil gugatan terang & jelas atau tegas (*duidelijke*) maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 12-12-1970 Nomor 492K/sip/1970, mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati yang mengadili perkara *i.c* untuk menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap tangkisan/eksepsi Tergugat I tersebut telah mengemukakan repliknya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa sesuai Asas Penyelenggaraan Kekuasaan Kehakiman sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal dua (2) ayat empat (4) Undang - undang Republik Indonesia Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyebutkan bahwa `` *Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan* `` maka dalam Perkara Aquo pihak Penggugat telah menjatuhkan pilihan Kompetensi Relatif pada Pengadilan Negeri Pati sebagai daerah hukum tempat tinggal yang dalam arti bahwa `` Domisili pilihan tidak mutlak menyingkirkan Asas *Actor Sequitur Forum Rei* `` dan yang demikian itu alasan - alasan untuk bantahan dari pihak Tergugat I dalam Eksepsi tersebut telah ternyata tidak

Halaman 42 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti



dapat dibuktikan kebenarannya sehingga dalil - dalil Tergugat I tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) untuk seluruhnya.

- Bahwa terhadap Perjanjian Kredit sesuai yang tercantum dalam Klausul Pasal 28 Ayat 2 Yang menyatakan bahwa ``*mengenai pelaksanaan perjanjian kredit ini dan segala akibatnya, para pihak sepakat memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum dikantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus*`` dalam hal domisili hukum tersebut apabila terjadi sengketa akibat hukum yang timbul mengenai perjanjian kredit ini, maka Para pihak memilih tempat kediaman hukum yang tetap pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati bukan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus, bahwa senyata nya Penggugat sudah mengajukan ke Pengadilan Negeri sebelumnya, akan tetapi Instruksi dari KPN KUDUS disuruh untuk mendaftarkannya ke Pengadilan Negeri Pati, pada waktu itu surat kuasa sudah masuk tertanggal 27 Maret 2023 karena pendaftaran Penggugat ditolak lalu diajukan ke Pengadilan Negeri Pati hingga sampai sidang sekarang ini.

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut/relatif) maka berdasarkan Pasal 136 HIR/162 RBg Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim mencermati gugatan Penggugat, eksepsi Tergugat dan juga replik duplik yang diajukan oleh para pihak bahwa inti dari permasalahan perkara ini adalah Penggugat adalah Nasabah / Debitur PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kudus yang beralamat di Jl. Ahmad Yani Nomor : 55 Kudus dan berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I dalam hal ini PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kudus dalam perjanjian kredit bahwa apabila ada perselisihan mengenai Perjanjian Kredit dan segala akibatnya akan di selesaikan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR menyatakan "Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan,

*Halaman 43 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu” dan Pasal 118 ayat (1) HIR menyatakan “Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya” serta Pasal 118 ayat (2) HIR menyatakan “Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat itu, yang dipilih oleh penggugat. Jika tergugat-tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka penggugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat orang yang berutang utama dari salah seorang dari pada orang berutang utama itu, kecuali dalam hal yang ditentukan pada ayat 2 dari pasal 6 dari reglemen tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijaksanaan kehakiman (R.O.)”;

Menimbang, bahwa dikaitkan dengan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR tersebut bahwa Penggugat dan Tergugat I telah memilih tempat kedudukan apabila terjadi peselisihan mengenai perjanjian kredit yang telah disepakati yaitu di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dan juga dikaitkan dengan ketentuan Pasal 118 ayat (1) dan ayat (2) HIR kedudukan Tergugat I berada di Jl. Ahmad Yani Nomor : 55 Kudus, sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim menilai bahwa yang berwenang mengadili perkara aquo secara relatif adalah Pengadilan Negeri Kudus, dengan demikian maka eksepsi dari Tergugat I mengenai kewenangan relatif bahwa Pengadilan Negeri Pati tidak berwenang secara relatif beralasan hukum dan oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka gugatan pokok Penggugat tidak perlu dipertimbangkan dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

*Halaman 44 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Pati tidak berwenang mengadili secara relatif perkara ini dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 118 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi kompetensi relatif dari Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pati secara kompetensi Relatif tidak berwenang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan perkara guatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
4. Menghukum Penggugat membayar ongkos perkara dalam perkara ini sejumlah Rp246.500,00 (dua ratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati, pada hari Selasa, tanggal 19 September 2023, oleh kami, Grace Meilanie P.D.T. Pasau, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nuny Defiary, S.H. dan Aris Dwihartoyo, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pati Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti tanggal 26 Juni 2023, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 20 September 2023 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Sunarmi, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pati dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nuny Defiary, S.H.

Grace Meilanie P.D.T. Pasau, S.H., M.H.

*Halaman 45 dari 46 Putusan Selas Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Pti*



Aris Dwihartoyo, S.H.

Panitera Pengganti,

Sunarmi, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....A	:	Rp50.000,00;
TK/Pemberkasan .....	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP Relas Panggilan .....	:	
5.....P	:	Rp116.500,00;
engiriman surat .....	:	
6.....P	:	Rp30.000,00;
endaftaran .....	:	
Jumlah	:	<hr/> Rp246.500,00;

(dua ratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah)