



PUTUSAN

Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa dan mengadili perkara perdata Gugatan dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan antara :

Sri Ba'ti Binti Samiin Wisanun, Tempat/Tgl lahir: Kudus, 4 Juni 1971, umur 51 tahun, jenis kelamin perempuan, kebangsaan Indonesia, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, alamat Desa Dersalam Rt. 02 Rw. 01 Kecamatan Kota Kudus, Kabupaten Kudus;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang bernama **Afif Fahrni, S.Sy., dan Agus Salim, SH., MH.**, keduanya Advokat yang beralamat di Jalan Raya Kudus - Jepara Km.07 Desa Kaliwungu Rt.03 Rw.06 Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kudus, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 22 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan Nomor 44/Pdt/SK/2023/PN Kds tanggal 02 Maret 2023;

Selanjutnya disebut -----Penggugat;

Melawan

1. **PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk**, yang berkedudukan di Jakarta Cq. PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Wilayah Jateng - DIY Cq. PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kudus yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman Nomor : 66 Kudus, Cq PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Pembantu (KCP) Menara Kudus yang beralamat di Jalan Sunan Kudus Nomor : 182 - 210 A Kudus, dalam hal ini memberi kuasa kepada Banjar Ranuandityo, Wahyu Noto Wibowo, Yogie Reza Pahlevi, Slamet Agus Purnomo, Erick Cantonna Pranoto, Henry August Hapusan Nadeak, Reza Novananda dan Andie Yan Setiawan, semuanya adalah Karyawan pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Kudus dengan jabatan sebagaimana dalam surat Kuasa Nomor B.1360/KC-VIII/ADK/03/2023 tanggal 29 Maret 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan Nomor 138/Pdt/SK/2023/PN Kds tanggal 09 Mei 2023;

Selanjutnya disebut -----Tergugat I;

Hal. 1 dari 38 Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



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 memberi kuasa kepada Partolo, Erna Yuni Mastuti, Agus Kurniawan, Banu Hasmore, Didik Yasirul Hadi, Siti Rokhayah, Muh. Charis, Dwito Joko Priyono, Indah Winarni, Budi Kristyanto dan Kamsidah, semuanya adalah Pegawai Negeri pada KPKNL Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: SKU-42/MK.6/WKN.09/2023 tanggal 21 Maret 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan Nomor 171/Pdt/SK/2023/PN Kds tanggal 08 Juni 2023;
Selanjutnya disebut-----Tergugat II ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 06 Maret 2023 didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 13 Maret 2023 di bawah Register perkara Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan mengemukakan alasan-alasan dan dasar-dasar gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1596 seluas 210 m2 (dua ratus sepuluh meter persegi) atas nama Sri Ba`ti yang terletak di Desa Dersalam Kecamatan Bae Kabupaten Kudus;
2. Bahwa Penggugat adalah Nasabah/Debitur PT.Bank Perkreditan Rakyat ``Sinar Mitra Sejahtera (SMS) Semarang dan beliau tercatat sebagai Nasabah / Debitur yang berkarakter baik;
3. Bahwa Penggugat adalah Debitur dari PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kudus yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman Nomor : 66 Kudus Cq PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Pembantu (KCP) Menara Kudus yang beralamat di Jalan Sunan Kudus Nomor : 182 - 210 A Kudus dengan menggunakan fasilitas kredit KMK U/Perdagangan Pakaian Jadi dengan menggunakan fasilitas pinjaman konvensional hingga memperoleh tambahan fasilitas pinjaman dengan model Rekening Koran

Hal. 2 dari 38 Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



(RC) dan telah mendapatkan Plafon pinjaman tertinggi terakhir sebesar Rp.600.000,00 (enam ratus juta rupiah);

4. Bahwa Penggugat adalah Debitur dari Tergugat I yang mengajukan permohonan fasilitas Kredit dengan jangka selama Satu (1) tahun terhitung mulai sejak tanggal 23 April 2019 sampai 23 April 2020, kemudian di Restrukturisasi Relaksasi Dampak Covid -19 ke Dua (2) dari suku bunga 14.00 % Per Tahun pa. Reviewable bunga dibayar secara tertib setiap bulan sesuai tanggal Realisasi yang kemudian berhubung ada wabah Virus Corona / Covid – 19 kemudian menjadi suku bunga kredit diturunkan yang semula suku bunga 14.00 % menjadi suku bunga kredit 9.00 % Per Tahun Pa.Reviewable dibayarkan tertib setiap bulan sesuai tanggal jatuh tempo 3 % dibayarkan tiap bulan nya dan 6 % di Divert dan dibayarkan diakhir periode dan bank berhak mereview suku bunga apabila perekonomian dan penjualan telah normal kembali dengan jangka waktu kredit dua puluh empat (24) bulan tamad akad kredit Restrukturisasi terhitung mulai tanggal 25 November 2020 hingga 25 November 2022;
5. Bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat I sudah baik. Bahkan Penggugat sering membantu mencari nasabah yang bonafit terhadap Tergugat I;
6. Bahwa Penggugat telah menyerahkan Agunan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1596 seluas 210 m2 (dua ratus sepuluh meter persegi) atas nama Sri Ba`ti terletak di Desa Dersalam Kecamatan Bae Kabupaten Kudus;

Selanjutnya tanah dan bangunan ini disebut sebagai Obyek Sengketa;

7. Bahwa selama dalam masa kredit tersebut Penggugat dengan pembayaran secara angsuran sudah melakukan beberapa kali angsuran bunga yang perbulannya dalam jangka waktu selama beberapa bulan dan apabila dihitung juga sangat besar sekali namun Penggugat sadar dan menyadari ada beberapa keterlambatan sehingga pihak Tergugat I rencana akan melakukan lelang terhadap Agunan Penggugat serta akan melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor : 1 D GKN II Lantai 2 Semarang;
8. Bahwa kemudian selama masa kredit Penggugat sudah membayar beberapa kali melakukan angsuran, namun ada beberapa keterlambatan sehingga pihak Tergugat I rencana akan melakukan lelang terhadap Agunan

Hal. 3 dari 38 Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sesuai dengan Peringatan Pertama Nomor : B-816-VIII/KCP/ADK/02/2022 Tertanggal 7 Maret 2022, Surat Peringatan Kedua Nomor : B-873-VIII/KCP/ADK/04/2022 Tertanggal 1 April 2022, Surat Peringatan Ke Tiga Nomor : B-960-VIII/KCP/ADK/05/2022 Tertanggal 10 Mei 2022, Surat Peringatan Default Nomor : B-1005-VIII/KCP/ADK/05/2022 Tertanggal 27 Mei 2022, Surat Peringatan Default Nomor : B-1006-VIII/KCP/ADK/05/2022 Tertanggal 30 Mei 2022, dan Surat pemberitahuan Lelang Agunan Nomor : B-760-/KC/ADK/02/2023 tertanggal 16 Februari 2023 terakhir akan melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada hari Kamis tanggal 16 Maret 2023 pukul 11.00.WIB yang bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor : 1 D GKN II Lantai 2 Semarang;

9. Bahwa Penggugat masih berupaya mencari jalan keluar untuk melunasinya dan Penggugat juga masih bertanggung jawab untuk menyelesaikan hutang namun demikian pihak Tergugat I akhir - akhir ini kerumah dan memberitahukan tentang lelang eksekusi hak tanggungan;
10. Bahwa selain mengirim surat pihak Tergugat I selalu mengirim petugas dan tidak sopan serta melebihi batas kewenangan sehingga Penggugat merasa tidak nyaman dan juga merasa punya beban Psikologis;
11. Bahwa seharusnya Tergugat I memenuhi ketentuan - ketentuan yang ada tentang Lelang yaitu melalui ijin Pengadilan Negeri setempat serta harga limit ditentukan oleh Penggugat. namun dalam hal ini Tergugat I telah mengabaikan semua itu;
12. Bahwa pihak Tergugat I telah melampaui batas kewenangan dan kemungkinan besar sudah melelang asset tersebut yang dijaminan oleh Penggugat;
13. Bahwa disamping hal tersebut ternyata Tergugat I Juga memasang Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang pada pokok intinya pihak Tergugat I melalui Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang) telah melakukan Lelang Umum terhadap Asset yang dijaminan oleh Penggugat yang diselenggarakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor : 1 D GKN II Lantai 2 Semarang;
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

Hal. 4 dari 38 Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 membicarakan agar ada komunikasi yang baik, lebih - lebih dengan tidak disetujuinya oleh Penggugat dalam penjaminan hutang di Kantor Tergugat I, hal ini sangat merugikan Penggugat dimana tidak dapat menjual asetnya sendiri 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 ternyata Tergugat I belum pernah melakukan langkah - langkah sebagaimana dalam ketentuan dalam surat edaran maupun surat keputusan Bank Indonesia sebagai langkah untuk menyelesaikan persoalan Penggugat dan Tergugat I selaku pemberi pinjaman;
19. Bahwa upaya Tergugat I untuk melakukan eksekusi lelang adalah merupakan langkah yang tergesa - gesa dan semestinya Tergugat I haruslah introspeksi diri ketika memberikan kredit kepada nasabah / Penggugat;
20. Bahwa sesuai dengan Pasal 8 Undang - Undang Nomor : 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mengemukakan bahwa berdasarkan analisis yang

Hal. 5 dari 38 Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



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

21. 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* “
22. 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 I);
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 dilakukan oleh Putusan dan pengawasan ketua Pengadilan 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;
27. Bahwa perbuatan Tergugat I telah nyata-nyata melakukan perbuatan melawan hukum serta merugikan Penggugat secara materiil dan immaterial:
- 1) Kerugian Materiil berupa dibataalkannya kontrak dengan pihak lain
 - 2) Kerugian Immateriil berupa rasa malu perasaan tidak menentu yang diakibatkan oleh termuatnya pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan;
28. Bahwa sudah sepantasnya kerugian Penggugat baik secara materiil dan immateriil yang apabila dijumlah sebesar dibebankan kepada Tergugat I;
29. Bahwa demi **Azas Keadilan dan Azas Kepatutan** dan menghindari adanya tuntutan hukum dikemudian hari maka Badan Pertanahan Kudus untuk sementara waktu tidak *melakukan Peralihan Hak kepada siapapun juga* sampai menunggu Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Incracht Van Gewijht*);
30. Bahwa untuk menghindari atau dikhawatirkan akan memindahkan aset milik Tergugat I dan memudahkan untuk dilaksanakannya Putusan ini, maka perlu pula diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap aset milik Tergugat I tersebut;
31. 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;
32. 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);
33. Bahwa Penggugat telah berulang - ulang menghubungi Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan cara damai, namun menemui jalan buntu terbukti Tergugat I tetap dan melakukan lelang penjualan aset milik Penggugat. maka dengan sangat terpaksa gugatan ini diajukan ke

Hal. 7 dari 38 Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Kudus untuk mendapatkan perlindungan dan keadilan hukum;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada bapak Ketua Pengadilan Negeri Kudus 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 melawan 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 melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada hari Kamis tanggal 16 Maret 2023 pukul 11.00 WIB bertempat 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 dibatakannya kontrak dengan pihak lain;
 2. Kerugian Immateriil berupa rasa malu perasaan tidak menentu yang diakibatkan oleh termuatnya pengumuman lelang eksekusi pertama pada pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan;
6. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kudus untuk tidak melakukan peralihan hak kepada siapapun juga karena objek tanah dan bangunan tersebut masih dalam sengketa di Pengadilan Negeri Kudus sehingga harus menunggu sampai mendapat Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap asset milik Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1596 seluas 210 M2 (dua ratus sepuluh meter persegi) terletak di Desa Dersalam Kecamatan Bae Kabupaten Kudus;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Banding, Verzet maupun Kasasi.
9. Mewajibkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsong*) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum (*incrahts van gewidjs*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah)

Hal. 8 dari 38 Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



10. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

ATAU

Apabila Majelis berpendapat yang lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang bahwa hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat diwakili oleh Kuasa Hukumnya dipersidangkan dan Tergugat I dan Tergugat II hadir Kuasanya;

Menimbang bahwa terhadap pihak-pihak yang berperkara telah diupayakan perdamaian melalui mediasi sesuai dengan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 dan Majelis Hakim menunjuk Ziyad, S.H., M.H., selaku Mediator akan tetapi sesuai surat keterangan Mediator tertanggal 12 April 2023 yang menerangkan bahwa mediasi tidak berhasil;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat II menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik sehingga persidangan tetap dilaksanakan dengan persidangan di ruang siding Pengadilan Negeri Kudus;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat melalui Kuasanya mengajukan jawabannya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa Mencermati gugatan Penggugat tertanggal 6 Maret 2023, yang menjadi permasalahan dalam perlawanan *a quo* adalah untuk membatalkan parate eksekusi atas lelang objek jaminan kredit yang berupa Tanah dan/atau bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1596 an. Sri Ba'ti yang terletak di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus oleh Tergugat I.
2. Bahwa Lelang eksekusi obyek sengketa terjadi karena Penggugat telah wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kredit Nomor 155 tanggal 25 April 2019 yang dibuat oleh **Elia Elvi, SH, M.Kn** Notaris di Kudus beserta perubahan-perubahannya, dimana Perjanjian Kredit tersebut telah diikuti dengan pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 01986/2019 tanggal 21 Mei 2019

Hal. 9 dari 38 Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 430/2019 tanggal 10 Mei 2019 yang dibuat oleh **Elia Elvi, SH, M.Kn.** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Kudus, untuk mengikat obyek sengketa guna menjamin hutang Penggugat kepada Tergugat I, sehingga apabila Penggugat wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit, maka agunan kredit yang telah diikat dengan hak tanggungan dilelang untuk memenuhi kewajiban Penggugat kepada Tergugat I.

3. Bahwa Dengan **tidak diikutsertakannya Elia Elvi, SH, M.Kn** sebagai pihak dalam Gugatan Penggugat aquo, **jelas** gugatan yang diajukan Penggugat tidak memenuhi syarat formal gugatan sesuai hukum acara yang berlaku yang mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung cacat formil kurang pihak (*plurium litis consortium*), sehingga sudah seharusnya **ditolak** atau **setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;**

PENGGUGAT TIDAK MELAKUKAN PRESTASI (NON ADIMPLETI CONTRACTUS)

1. Bahwa Dalil gugatan yang diajukan Penggugat merupakan gugatan yang mengada-ada, **ternyata Penggugat yang wanprestasi ;** Penggugat tidak memenuhi kewajibannya sendiri, yaitu membayar hutang kepada Bank selaku Tergugat I, sebagaimana yang telah Penggugat akui dalam posita gugatan Penggugat angka 7 dan angka 8, yang pada intinya Penggugat menyadari ada beberapa keterlambatan pembayaran sehingga Tergugat I berencana melakukan lelang atas agunan kredit. Tergugat I selaku kreditur telah melakukan peringatan pertama, peringatan kedua dan peringatan ketiga secara patut, dikarenakan Penggugat tidak melakukan Prestasi (*exceptio non adimpleti contractus*) atas Akad Perjanjian Kredit. Sesuai Putusan MA RI No. 438 K/Pdt/1995 tanggal 30 September 1996, "*Dalam suatu gugatan apabila terbukti bahwa Penggugat yang wanprestasi, maka gugatan Penggugat sepanjang mengenai wanprestasinya pihak lawan harus ditolak.*"
2. Bahwa Berdasarkan Putusan MA RI No. 495 K/Sip/1975, tanggal 8 Agustus 1975 : "*Penggugat sebagai debitor hanya sekedar mempunyai kewajiban-kewajiban, ialah kewajiban untuk melunasi hutangnya dan tidak mempunyai hak terhadap kreditornya,*

Hal. **10** dari **38** Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



sedangkan bagi suatu pengajuan gugatan harus ada suatu hak yang dilanggar oleh orang lain, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan."

Maka : Dengan **tidak adanya prestasi Penggugat atas perjanjian kredit** perkara *a quo* sepatutnya gugatan Penggugat telah cacat formil dan patut **ditolak** atau **setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;**

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengajukan jawaban pada pokok perkara sebagai berikut ;
2. Bahwa Hal-hal yang telah disampaikan dalam eksepsi mohon dianggap telah pula disampaikan dalam pokok perkara ;
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I ;
4. Bahwa Dari sekian banyak uraian Penggugat, nampak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas dan mengada-ada, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila dalil-dalil tersebut **DITOLAK** dan **TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN ;**
5. Bahwa Untuk mendudukan persoalan *a quo* pada permasalahan yang sebenarnya sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, perlu Tergugat I sampaikan hal-hal sebagai berikut :
Penggugat merupakan Debitur dari Tergugat I yang telah mendapatkan fasilitas kredit sebesar pokok Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dengan jangka waktu kredit 12 (dua belas) bulan sehingga harus lunas pada tanggal 25 April 2020, sesuai Akta Perjanjian Kredit No. 155 pada tanggal 25 April 2019 dibuat oleh dan dihadapan Elia Elvi,SH,M.Kn Notaris dan PPAT di Kabupaten Kudus.
6. Bahwa Berdasarkan fakta hukum yang ada, pembuatan Akta Perjanjian Kredit diawali oleh Tergugat I dengan memberikan Surat Penawaran Putusan Kredit (selanjutnya disebut sebagai SPPK) kepada Penggugat. Penggugat sejak menerima SPPK diberikan hak untuk menolak atau mengajukan keberatan dan/atau melakukan negosiasi untuk dilakukan perubahan/penyesuaian mengenai syarat-syarat kredit yang ditawarkan oleh Tergugat I dalam SPPK tersebut. Tergugat I tidak pernah memaksakan

Hal. **11** dari **38** Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



kehendak, menekan atau menyalahgunakan keadaan agar Penggugat menyetujui isi dari SPPK tersebut. Penggugat diberikan hak dan kebebasan untuk menolak atau meminta untuk dilakukan negosiasi guna perubahan/penyesuaian syarat-syarat kredit yang akan diberlakukan atau diperjanjikan dalam akta Perjanjian Kredit ;

7. Bahwa Selanjutnya kesepakatan awal (SPPK) tersebut faktanya Penggugat menyatakan telah memahami dan mengerti seluruh isi dari perjanjian kredit tersebut beserta mengetahui dan memahami segala konsekuensi maupun akibat hukumnya.

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

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1596 an. Sri Ba'ti yang terletak di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus yang telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No. 01986/2019 tanggal 21 Mei 2019 dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan No.430/2019 tanggal 10 Mei 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Elia Elvi,SH,M.Kn PPAT di Kabupaten Kudus.

Bahwa dengan diikatnya agunan tersebut diatas dengan Hak Tanggungan maka membawa preferensi bagi Tergugat I untuk melakukan penjualan melalui lelang apabila Penggugat selaku Debitur melakukan cidera janji (wanprestasi).

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang – Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan bahwa :

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

Hal. **12** dari **38** Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya, hak Tergugat I untuk melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut di atas dipertegas kembali dalam Pasal 20 Undang – Undang No. 4 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa :

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 sertifikat 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;

Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**, yang **mana untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.**

Sehingga secara yuridis sebagai Kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan, sebenarnya berdasarkan Pasal 20 UUHT di atas, Tergugat **berhak** melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa

9. Bahwa Dalam perjalanan kreditnya, Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban untuk membayar angsuran pinjaman/kredit sebagaimana mestinya sesuai dengan yang disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit. Untuk membantu Penggugat terkait dengan pinjaman/kreditnya tersebut, Tergugat I dengan itikad baik memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk dilakukan Restrukturisasi Kredit atas pinjaman/kreditnya. Restrukturisasi Kredit tersebut sebagaimana yang tertuang di :

1. Restrukturisasi dampak Covid No: B.372-KCP/VIII/ADK/04/2020 tanggal 14 April 2020;

Hal. 13 dari 38 Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



2. Restrukturisasi dampak Covid No: B.839a-KCP/VIII/ADK/10/2020 tanggal 16 Oktober 2020;

Restrukturisasi Kredit dimaksudkan untuk memberikan keringanan kepada Penggugat yang telah wanprestasi dengan penjadwalan kembali angsuran kreditnya. Meskipun Penggugat telah diberikan kesempatan Restrukturisasi Kredit, ternyata Penggugat lagi-lagi wanprestasi dengan tidak memenuhi pembayaran angsuran kredit sesuai dengan yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Restrukturisasi Kredit diatas.

Bahwa upaya restrukturisasi adalah kebijaksanaan Tergugat I untuk meringankan Penggugat. Akan tetapi, Penggugat melakukan wanprestasi kembali dengan tidak membayar angsuran kreditnya kepada Tergugat I.

Dengan demikian Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 26, yang pada intinya mendalilkan bahwa seharusnya Tergugat I melakukan restrukturisasi kredit Penggugat, mengingat Tergugat I sudah melaksanakan hal tersebut.

10. Bahwa Walaupun telah dilakukan Restrukturisasi terhadap kredit Penggugat guna membantu Penggugat, namun Penggugat tetap saja ingkar janji terhadap Tergugat I. Maka pada akhirnya Tergugat I menyampaikan Surat Peringatan dengan rincian sebagai berikut :

- a. Surat Peringatan I No. : B. 816-VIII/KCP/ADK/02/2022 tanggal 07 Maret 2022 (dimana Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya sampai dengan tanggal 11 Maret 2022);
- b. Surat Peringatan II No. : B. 873-VIII/KCP/ADK/04/2022 tanggal 01 April 2022 (dimana Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya sampai dengan tanggal 15 April 2022);
- c. Surat Peringatan III No. : B. 960-VIII/KCP/ADK/05/2022 tanggal 10 Mei 2022 (dimana Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya sampai tanggal 25 Mei 2022);
- d. Surat Peringatan Default No. : B. 1005-

Hal. 14 dari 38 Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VIII/KCP/ADK/05/2022 tanggal 27 Mei 2022 (dimana Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya sampai tanggal 30 Mei 2022);

e. Surat Pernyataan Default No. : B. 1006-VIII/KCP/ADK/05/2022 tanggal 30 Mei 2022.

11. Bahwa Namun demikian, meskipun telah diperingatkan secara patut dan diberikan kesempatan yang cukup untuk menanggapi / melakukan pembayaran hutang, ternyata Penggugat SAMA SEKALI tidak memiliki itikad baik dan mengabaikan Surat Peringatan tersebut di atas. Oleh karena tidak terdapat itikad baik dari Penggugat untuk menyelesaikan hutangnya, maka Tergugat I sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai ketentuan dalam Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan bahwa *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*;

12. Bahwa Dalam rangka melaksanakan hak tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang atas obyek sengketa (dhi. SHM No. 1596 an. Sri Ba'ti yang terletak di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus) kepada Tergugat II melalui Surat No. B. 85 KC-VIII/ADK/01/2023 tanggal 05 Januari 2023 perihal Permohonan Lelang Agunan.

Permohonan tersebut ditindaklanjuti oleh Tergugat II melalui Surat No. S-825/KNL.0901/2023 tanggal 09 Februari 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang dengan memberikan penetapan **Hari dan Tanggal Lelang**, yaitu :

Hari : Kamis
Tanggal : 16 Maret 2023
Batas Akhir : 11.00 Waktu Server Aplikasi lelang
Penawaran : Internet sesuai WIB
Tempat : KPKNL Semarang, Gedung Keuangan Negara Semarang II Lantai 4 Jalan Imam Bonjol No.1D, Semarang.

13. Bahwa Atas dasar penetapan hari dan tanggal lelang tersebut, Tergugat

Hal. 15 dari 38 Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



I sesuai persyaratan yang diminta telah melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Pembuatan **Pengumuman Pertama** Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengumuman tempel/selebaran tanggal 15 Februari 2023.
- 2) Pembuatan **Pengumuman Kedua** Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian Jateng Pos yang terbit tanggal 02 Maret 2023.
- 3) **Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang** kepada Debitur/ Penggugat melalui surat No. B.760/KC-VIII/ADK/02/2023 tanggal 16 Februari 2023.

Pada saat lelang dilaksanakan sesuai jadwal yaitu tanggal **16 Maret 2023**, atas objek sengketa tidak laku terjual lelang karena tidak ada calon peserta lelang yang mengajukan penawaran sebagaimana tercantum dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 388/37/2023 tanggal 16-03-2023;

Dengan demikian Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 13 yang pada intinya mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat I yang memasang Pengumuman Lelang atas obyek sengketa tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dalil Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum sama sekali, sehingga patut untuk ditolak, mengingat pemasangan pengumuman lelang yang dilakukan Tergugat I merupakan pelaksanaan amanah yang diberikan Tergugat II kepada Tergugat I dalam rangka pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa, serta dengan tujuan untuk memenuhi asas publikasi dan keterbukaan, karena pengumuman lelang dapat berfungsi sebagai pemberitahuan kepada masyarakat, pihak yang berkepentingan, serta untuk menghimpun peminat lelang.

14. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 10 yang pada intinya mendalilkan bahwa Tergugat I selalu mengirim petugas yang tidak sopan serta melebihi batas kewenangan sehingga Penggugat merasa tidak nyaman.

Dalil Penggugat yang demikian jelas merupakan dalil yang tidak berdasar fakta hukum yang terjadi, dan tidak didukung dengan

Hal. **16** dari **38** Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



bukti yang ada sehingga patut untuk ditolak seluruhnya.

Bahwa Tergugat I dalam melakukan penagihan kepada Penggugat sudah sesuai dengan batas dan kewenangan yang ada, selain melakukan penagihan, Tergugat I juga masih membuka negosiasi untuk menemukan cara penyelesaian kredit, namun fakta yang terjadi tidak ada itikad baik dari Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, itikad tidak baik Penggugat, juga terwujud dengan Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I atas lelang eksekusi hak tanggungan agunan kredit, yang mana langkah Tergugat I tersebut sudah berdasar dalam Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 10, 11, 15, 23, dan 25, yang pada intinya mendalilkan bahwa Tergugat I dalam melaksanakan lelang atas obyek sengketa tidak sesuai dengan ketentuan, karena tanpa melalui ijin Pengadilan Negeri setempat, persetujuan dari Penggugat, serta penetapan harga limit lelang yang hanya ditentukan oleh Tergugat I.

Dalil Penggugat merupakan dalil yang tidak berdasar hukum sama sekali, serta menunjukkan ketidakpahaman Penggugat terkait ketentuan maupun peraturan perundang-ndangan yang mengatur lelang eksekusi hak tanggungan, sehingga sudah selayaknya dalil Penggugat yang demikian patut untuk ditolak untuk seluruhnya.

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

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

Hal. 17 dari 38 Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



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

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

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

16. Bahwa

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

Pendapat senada juga disampaikan oleh beberapa ahli sebagaimana dikutip oleh Dr. Herowati Poesoko, SH.,MH. dalam bukunya Parate Executie Obyek Hak Tanggungan

Hal. **18** dari **38** Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



(Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT) terbitan LaksBang PRESSindo Yogyakarta halaman 248, yang menyatakan bahwa “kemudahan menggunakan sarana *Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri*”.

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

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

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

Selanjutnya dalam angka 3 Surat Edaran tersebut ditegaskan :

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

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

Angka 2 :

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

17. Bahwa

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

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

Hal. **19** dari **38** Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



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

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

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

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

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

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam PMK tersebut di atas, maka penetapan nilai limit lelang eksekusi atas dasar Pasal 6 UUHT terhadap objek sengketa dalam perkara aquo oleh Tergugat I **tidak memerlukan penilaian** dari penilai independen tetapi **cukup dari hasil penilaian penilai dari pihak Tergugat I** sendiri, karena nilai objek yang akan dilelang masih di bawah Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), serta penetapan nilai limit lelang juga perlu memerlukan persetujuan dari Penggugat, mengingat Tergugat I selaku Penjual sudah mempunyai kewenangan.

18. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dali Penggugat dalam Posita Gugatan angka 16 jo. petitum angka 3, yang pada intinya mendalilkan bahwa ditinjau dari sudut ekeonomi kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran.

Dalil Penggugat yang demikian hanya dilihat sebatas dari kacamata Penggugat yang lebih mengakomodir kepentingan Penggugat saja.

Pada prinsipnya pemberian kredit kepada Penggugat



didasarkan pada kesepakatan Para Pihak (antara Penggugat dan Tergugat I) yang selanjutnya kesepakatan tersebut telah dituangkan dalam Perjanjian Kredit yang secara hukum mengikat dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi Para Pihak (vide Pasal 1320 KUHPdata), sehingga bukan serta merta sepihak dari keinginan Penggugat, harus dipenuhi oleh Tergugat I, yaitu penundaan pembayaran sisa pokok, bunga, denda sampai dengan 5 (lima) tahun.

19. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 19, dan angka 20, yang pada intinya , mendalilkan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa merupakan langkah yang tergesa-gesa dan semestinya Tergugat I introspeksi diri ketika memberikan kredit kepada Penggugat.

Dalil Penggugat yang demikian merupakan dalil yang tidak masuk akal, serta memutarbalikkan fakta sehingga patut untuk dikesampingkan.

Sebelum melaksanakan lelang, Tergugat I sudah memberikan waktu yang lebih dari cukup, serta sudah menempuh berbagai cara yaitu penjadwalan ulang pembayaran pokok maupun bunga, namun Penggugat tetap tidak menunjukkan itikad baiknya, sehingga dengan sangat terpaksa Tergugat I menggunakan haknya selaku pemegang hak tanggungan atas obyek sengketa, selanjutnya terkait proses pemberian kredit kepada Penggugat, Tergugat I sudah melaksanakan langkah-langkah sebagaimana yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan maupun dalam ketentuan yang berlaku di internal Tergugat I.

20. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 27,28, dan petitum angka 5, yang pada intinya mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian materiil berupa dibatalkannya kontrak dengan pihak lain serta kerugian imateriil berupa rasa malu dan perasaan tidak menentu.

Dalil Penggugat yang demikian jelas merupakan dalil yang mengada-ada serta terkesan dipaksakan, karena Penggugat menyampaikam kerugian materiil yang belum terjadi atau masih diangan-angan, malah sebaliknya Tergugat I yang dirugikan

Hal. **21** dari **38** Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



secara materiil karena keterlambatan Penggugat membayar kewajibannya, Tergugat I mengalami kerugian mengingat Tergugat I tetap membayar bunga nasabah simpanan setiap bulan, dengan demikian sudah selayaknya dalil Penggugat patut untuk ditolak untuk seluruhnya.

Kerugian immateriil yang diminta Penggugat yang demikian juga mengada-ada dan sangat tidak berdasar.

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 7 Oktober 1976 Nomor 196K/Sip/1974 pada intinya dalam menilai jumlah ganti rugi immateriil *perlu ditinjau kedudukan kemasyarakatan dari pihak yang dirugikan tersebut.*

Dalam hal inipun harus dibuktikan adanya relevansi hukum antara kerugian immateriil yang diderita (*quod non*) dikaitkan dengan status kemasyarakatan Penggugat.

21. Bahwa Terguat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat posita angka 30 jo petitum angka 7 (tujuh) yang memohonkan oleh Penggugat agar dilakukan sita jaminan (*conservatoir besslaag*) atas jaminan kredit adalah sangat tidak beralasan dan tidak berdasar hukum mengingat pengikatan atas agunan kredit adalah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Hal ini tegas dinyatakan dalam himpunan Tanya Jawab tentang hukum perdata yang diterbitkan Mahkamah Agung RI cetakan II tahun 1986 yang menyatakan bahwa *"Sita jaminan atas barang yang sudah lebih dahulu dijaminkan pada pihak lain, baik secara fiduciare maupun secara hipotik haruslah ditolak";*

Selanjutnya sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No. : 394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 yang merupakan Yurisprudensi dengan tegas juga menyatakan bahwa : *"Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia tidak dapat dikenakan Conservatoir Besslaag"*, sehingga jelas gugatan Penggugat menunjukkan ketidak telitian Penggugat, dan gugatan demikian patut untuk ditolak.

22. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas positem angka 32 dan petitum Penggugat angka 9 yang pada intinya meminta agar Tergugat I dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari sejak putusan perkara aquo apabila Tergugat I lalai melaksanakan putusan.

Hal. 22 dari 38 Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



Positum dan petitum Penggugat yang demikian semakin menunjukkan bahwa gugatan Penggugat aquo hanya akal-akalan Penggugat saja dan mengindikasikan adanya **iktikad tidak baik dan niat jahat** dari Penggugat untuk tidak menyelesaikan kewajiban Penggugat terhadap Tergugat I.

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

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

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

23. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas petitum angka 4, yang memohonkan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum tetap terhadap lelang atas obyek sengketa.

Bahwa seluruh proses lelang eksekusi objek sengketa yang dilakukan Tergugat I dengan bantuan Tergugat II dari sejak permohonan lelang, penetapan jadwal lelang, pengumuman lelang, pemberitahuan lelang sampai dengan pelaksanaan lelang termasuk dalam penetapan nilai limit lelang telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku sehingga tidak dapat dibatalkan.

Hal tersebut sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 jo. Pasal Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember tentang Petunjuk

Hal. **23** dari **38** Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



Pelaksanaan Lelang di atas yang menyatakan bahwa:

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”.

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

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

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

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

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

Namun demikian, ternyata tidak satupun dalil-dalil Penggugat yang Penggugat ajukan khususnya terhadap Tergugat I yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

Oleh karena apa yang dilakukan Tergugat I adalah telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Sebaliknya justru Penggugat yang telah merugikan Tergugat dengan tidak melakukan pembayaran kewajiban hutangnya yang mana seharusnya dana tersebut bisa Tergugat I berikan dan salurkan kembali kepada debitur-debitur lain yang membutuhkan.

Dengan demikian, melihat ketentuan dasar hukum dan fakta hukum yang telah Tergugat I uraikan diatas, maka terlihat jelas

Hal. **24** dari **38** Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



dalil-dalil Penggugat merupakan dalil yang sangat menyesatkan dan cenderung mengada-ada.

25. Bahwa Tidak ada lagi permasalahan hukum yang perlu dikedepankan dalam kaitannya dengan perbuatan/tindakan hukum Tergugat I. Oleh karenanya sangatlah berdasarkan hukum apabila **PETITUM GUGATAN PENGGUGAT DALAM PERKARA A QUO INI DITOLAK DAN TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN;**

MAKA

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

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan jawabannya sebagai berikut:

- A. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
- B. Bahwa gugatan Penggugat berkaitan dengan pelaksanaan lelang terhadap obyek hak tanggungan sebagai berikut :
- Sebidang tanah seluas 210 m2 berikut segala sesuatu di atasnya, Sertifikat Hak Milik Nomor: 1596 atas nama Sri Ba'ti terletak di Desa Desalam Kecamatan Bae Kabupaten Kudus;

Yang selanjutnya disebut **obyek sengketa**.

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

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

- a. Bahwa dalam perkara a quo pihak PENGGUGAT sesuai dalil-dalil gugatannya mempermasalahkan mengenai hubungan kredit antara PENGGUGAT dengan Tergugat I. Dalil-dalil dalam posita yang seperti ini jelas bahwa hal tersebut **tidak ada keterkaitan dengan tugas dan fungsi kedinasan** TERGUGAT II selaku Penyelenggara Lelang yang diamanatkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.

Hal. **25** dari **38** Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



Permasalahan pinjaman maupun hubungan kredit di antara PENGUGAT dengan Tergugat I (Kreditur), tidak menjadi ranah/domain TERGUGAT II;

- b. Bahwa terkait dengan **Obyek Sengketa** dalam perkara *a quo* yang dimohonkan Tergugat I untuk dilelang oleh TERGUGAT II, merupakan jaminan dalam Perjanjian Kredit PENGUGAT dan Tergugat I akan tetapi PENGUGAT 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 PENGUGAT sebagai bentuk tanggung jawab PENGUGAT sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian Kredit;
2. 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).
3. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas PENGUGAT 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 PENGUGAT yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya.
4. Bahwa perlu TERGUGAT II tegaskan, dasar dari pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II, adalah berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I, karena Debitur *in casu* PENGUGAT wanprestasi/tidak memenuhi apa yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit, hal ini dibuktikan dengan Surat Pernyataan dari Pemohon Lelang/Penjual/Tergugat I Nomor : B.90/KC-VII/ADK/01/2023 tanggal 05 Januari 2023;
5. Bahwa PENGUGAT seharusnya berkewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran utang sesuai yang diperjanjikan pada Kreditur (Tergugat I), namun PENGUGAT tidak melaksanakan kewajiban tersebut sehingga rentetan pelaksanaan lelang ini karena PENGUGAT terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi.

Hal. **26** dari **38** Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



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
- 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)

2. EKSEPSI GUGATAN *ERROR IN PERSONA*

Kekeliruan karena menarik KPKNL Semarang sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

- a. Bahwa dalam perkara *a quo* pihak PENGGUGAT sesuai dalil-dalil gugatan mempermasalahkan mengenai hubungan kredit antara PENGGUGAT dengan Tergugat I.
Dalil-dalil dalam posita yang seperti ini jelas bahwa hal tersebut **tidak ada keterkaitan dengan tugas dan fungsi kedinasan TERGUGAT II** selaku Penyelenggara Lelang yang diamanatkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan. Permasalahan pinjaman maupun hubungan kredit di antara PENGGUGAT dengan Tergugat I (Kreditur), tidak menjadi ranah/domain TERGUGAT II.
- b. Bahwasannya TERGUGAT II merupakan penyelenggara lelang sebagaimana diamanatkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Hak Tanggungan dan Lelang. Oleh karena itu, merujuk pada dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, maka telah jelas PENGGUGAT telah keliru menarik KPKNL Semarang sebagai pihak TERGUGAT II dalam perkara *a quo* yang **tidak memiliki keterkaitan atau relevansi** dengan permasalahan yang dituangkan dalam dalil-dalil posita Gugatan dari PENGGUGAT.

Hal. 27 dari 38 Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



- c. Dapat TERGUGAT II tegaskan bahwa dalam pelaksanaan lelang dimaksud khususnya di bidang penyelenggaraan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, pada prinsipnya TERGUGAT II **hanya memiliki hubungan hukum** dengan Tergugat I selaku pemohon lelang atau Penjual.
- d. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 Ayat (1) huruf k dan I Peraturan Menteri Keuangan Nomor Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Juklak Lelang), Tergugat I selaku Pemohon Lelang/Penjual telah melampirkan Surat Pernyataan Nomor : B.90/KC-VIII/ADK/11/2023 tanggal 05 Januari 2023 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I akan bertanggung jawab dan membebaskan KPKNL Semarang (*in casu* TERGUGAT II) terhadap segala gugatan dan tuntutan pidana maupun perdata yang terjadi atas pelaksanaan lelang terhadap **Obyek Sengketa** serta tuntutan ganti rugi dan/atau uang paksa/ dwangsom yang mungkin timbul di kemudian hari.
- Oleh karena itu, sesuai dengan ketentuan PMK Juklak Lelang dan Surat Pernyataan Pemohon Lelang/Penjual, maka konsekuensi hukum terkait pelaksanaan lelang **Obyek Sengketa** dalam perkara *a quo*, telah beralih kepada Tergugat I selaku Pemohon Lelang/Penjual.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas **tindakan PENGUGAT yang melibatkan KPKNL Semarang sebagai pihak TERGUGAT II dalam perkara a quo adalah tindakan yang keliru, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan KPKNL Semarang in casu TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara a quo.**

3. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

- a. Bahwa dalil-dalil gugatan PENGUGAT dalam perkara *a quo* menyebutkan terkait permasalahan pinjaman maupun hubungan kredit di antara PENGUGAT sebagai Debitur dengan Tergugat I (Kreditur), pada dasarnya tidak ada keterkaitan dengan domain kewenangan maupun tugas dan fungsi dari TERGUGAT II.
- b. Pada prinsipnya prosedur lelang terhadap **Obyek Sengketa** dalam perkara *a quo* adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan khususnya di bidang lelang dan hak tanggungan, yaitu berpedoman pada Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Pebruari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3), Undang-

Hal. **28** dari **38** Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta PMK Juklak Lelang.

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

Sesuai dengan ketentuan pasal 11 PMK Juklak Lelang menyebutkan bahwa:

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

- d. Bahwa ketidakjelasan gugatan PENGGUGAT dengan mengaitkan TERGUGAT II dalam melaksanakan tugas dan fungsinya tersebut dapat dilihat dari sebagian besar dalil-dalil gugatannya yang pada pokoknya menyampaikan mengenai permasalahan pinjaman maupun hubungan kredit PENGGUGAT dengan Tergugat I.

Posita Gugatan Maupun Replik Tidak Jelas Karena Tidak Menyebutkan Perbuatan dan Ketentuan Yang Dilanggar

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

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

- c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sangatlah tepat dan beralasan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Gugatan Yang Ditujukan Kepada TERGUGAT II Tidak Memenuhi Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum.

- a. Bahwa sebagaimana dalil-dalil Posita maupun Petitum PENGGUGAT di dalam Gugatan, pada pokoknya PENGGUGAT

Hal. **29** dari **38** Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



mendalilkan bahwa TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum.

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

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

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, TERGUGAT II dengan tegas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar memutuskan dengan menyatakan menerima eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya 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.

Hal. **30** dari **38** Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



3. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERGUGAT II.
4. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka Tergugat II akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya Tergugat II telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
- a) Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 430/2019 tanggal 10 Mei 2019 jo Sertifikat Hak Tanggungan yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 1986/2019 tanggal 21 Mei 2019, 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 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 diatas dan;*
- f. *melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut."*
- b) Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cedera janji Penggugat sebagai Debitur terhadap Tergugat I sebagai Kreditur/penjual/pemohon lelang dalam hal pemenuhan kewajiban utang sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 155 tanggal 25 April 2019;

Hal. **31** dari **38** Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 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 : B.85/KC-VIII/ADK/01/2023 tanggal 05 Januari 2023 hal Surat Permohonan Lelang Agunan;
- e) 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 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";
- f) Bahwa karena telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Tergugat II selanjutnya menetapkan jadwal lelang terhadap objek sengketa sebagaimana surat Nomor : S-825/KNL.0901/2023 tanggal 09 Februari 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang;
- g) Bahwa berdasarkan Penetapan Jadwal Lelang tersebut, Tergugat I melaksanakan Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 15 Februari 2023 dan melalui Surat Kabar Jateng Post tanggal 02 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;
- h) 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

Hal. 32 dari 38 Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



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);

- i) Bahwa Tergugat I telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang obyek sengketa sesuai surat Nomor : B.760/KC-VIII/ADK/02/2023 tanggal 16 Februari 2023;
 - j) 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:
 - a. Permintaan Penjual;
 - b. Penetapan atau putusan dari Lembaga peradilan; atau
 - c. Hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini;
 - k) 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 j di atas maka Tergugat II melaksanakan lelang pada tanggal 02 Februari 2023 dengan hasil Tidak Ada penawar (TAP).
 - l) 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;
 - m) 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 Petitumnya yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Hal. 33 dari 38 Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

6. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang terhadap obyek sengketa cacat hukum dan batal demi hukum dan terkait dengan dali Para Penggugat tentang nilai limit dapat TERGUGAT II jelaskan sebagai berikut;

a. Bahwa TERGUGAT II tegaskan kembali, pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku;

b. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, "Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk: a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5.000. 000. 000, 00 (lima miliar rupiah) ... dst;

c. Bahwa lebih lanjut ketentuan dalam Pasal 52 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, "KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1)";

d. Berdasarkan hal-hal di atas, sudah sepatutnya dalil Penggugat ditolak dan dikesampingkan Majelis Hakim.

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 telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku

Hal. 34 dari 38 Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



- 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 tentang perlunya fiat eksekusi terhadap lelang atas obyek sengketa. Bahwa perlu PENGUGAT pahami lelang terhadap obyek sengketa merupakan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan yaitu adanya wanprestasi dari debitur;
- a. Bahwa lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT dimaksud tanpa memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri
- b. 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 penyangga 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;
9. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGUGAT yang meminta agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*).

Hal. 35 dari 38 Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



a. Bahwa tidak ada kualifikasi dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yang dipenuhi oleh gugatan PENGUGAT 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.

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

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga sah dan tidak bisa dibatalkan;
3. Menyatakan TERGUGAT II tidak melakukan perbuatan melawan hukum atas pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan terhadap **Objek Sengketa** dalam perkara *a quo*;
4. Menolak permohonan Putusan yang Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) yang dimohonkan oleh PENGUGAT;
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*).

Hal. **36** dari **38** Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



Menimbang bahwa pada saat persidangan dengan acara Jawaban dari Para Tergugat, Kuasa Penggugat tidak hadir di persidangan meskipun demikian Majelis Hakim telah memerintahkan Juru Sita untuk memberitahukan kepada Penggugat dengan melampirkan jawaban dari Para Tergugat selain itu juga memberitahukan kepada Penggugat apabila dalam persidangan berikut Penggugat tidak hadir maka Majelis Hakim akan mengambil sikap atas perkara aquo;

Menimbang bahwa pada persidangan dengan acara Replik, Penggugat tidak hadir dan tidak memberitahukan alasan kehadirannya dan oleh karena pada persidangan sebelumnya Majelis Hakim telah meminta Juru Sita untuk menyampaikan apabila Penggugat tidak hadir Kembali maka Majelis Hakim akan mengambil sikap dan dengan memperhatikan asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa dalam acara jawab jinawab Penggugat telah 2 (dua) kali berturut-turut tidak hadir tanpa alasan yang sah dan sebelumnya Majelis Hakim telah memberitahukan kepada Penggugat melalui Juru Sita apabila tidak hadir kembali Majelis Hakim akan mengambil sikap;

Menimbang bahwa pada persidangan tanggal 13 Juli 2023 dengan agenda replik dari Penggugat ternyata tidak tanpa alasan yang sah, maka Majelis Hakim setelah bermusyawarah berkesimpulan bahwa Penggugat tidak sungguh-sungguh dan tidak memiliki itikad baik dalam menyelesaikan perkara aquo, oleh karenanya terhadap gugatan aquo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) maka layak dan patut Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 2 ayat (4) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.092.000,00 (satu juta sembilan puluh dua ribu rupiah);

Hal. **37** dari **38** Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus pada hari : Kamis, tanggal 13 Juli 2023, oleh Kami **Lanora Siregar, S.H., M.H** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Rudi Hartoyo, S.H** dan **Sumarna, S.H., M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh Sri Mukayanah, S.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kudus dengan dihadiri Kuasa Hukum Tergugat I, tanpa dihadiri Kuasa Penggugat dan Tergugat II;

Hakim-Hakim Anggota

t.t.d

Rudi Hartoyo, S.H

t.t.d

Sumarna, S.H., M.H

Hakim Ketua

t.t.d

Lanora Siregar, S.H., M.H

Panitera Pengganti

t.t.d

Sri Mukayanah, S.H

Biaya Perkara:

Pendaftaran : Rp. 30.000,00

PNBP : Rp. 30.000,00

Panggilan : Rp. 908.000,00

ATK : Rp. 80.000,00

Penggandaan : Rp. 24.000,00

Redaksi : Rp. 10.000,00

Materai : Rp. 10.000,00+

Jumlah : Rp1.092.000,00

Hal. **38** dari **38** Hal.... Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kds