



TURUNAN

PUTUSAN

Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Nganjuk yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **DWI JUNANTO**, bertempat tinggal di Dusun Ganggang RT/RW. 002/004 Desa Pecak Kecamatan Patianrowo Kabupaten Nganjuk, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;

2. **LENGGAR ASTUTI**, bertempat tinggal di Dusun Ganggang RT/RW. 002/004 Desa Pecak Kecamatan Patianrowo Kabupaten Nganjuk, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada NIDYA VERAWATI SONDANG TAMBUNAN, SH., YANTI PURWANI WIDIANTO, SH., MH. dan EVY SUSANTIE, SH., MH., Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum Komunitas Rakyat Anti Korupsi beralamat kantor di Jl. Pandegiling No. 246 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Oktober 2018;

L a w a n :

1. **DIREKTUR UTAMA BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR (BANK JATIM) Tbk. Cq. Kepala Kantor BANK JATIM Tbk Cabang Nganjuk**, beralamat di Jl. Gatot Subroto No. 08 Kabupaten Nganjuk Propinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada MUGNI NURACHMAN, ALVI TAMA HILMAN T., M. FERDIAN RIZAL, AMINULLAH ISMAIL MAJID, HAPPY CHRISTINE, WAHYUDIA PRATAMA, T. SINTA PERTIWI S., ARDINI OCTAVIARINI dan DITYA PRAVITRI berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Nopember 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nganjuk tanggal 8 Nopember 2018 di bawah register Nomor : 180/Kuasa/2018/PN Njk, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Surabaya**, beralamat di Jalan Indrapura No. 05 Surabaya, Jawa Timur-Indonesia, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada TIO SEREPINA SIAHAAN, SH., LL.M., OBOR P. HARIARA, SH., WIN HANDOYO, SH., MH., YADHY CAHYADY, SH., MH., JAMIATUN, SH., MM., DHIAN FAJAR SURYAWAN, SH., LEILA YUNIAR FIRDAUSI, SH., LL.M., DWIGHT USMAN MOTOTA PAKAYA, SH., ANTONO



ADHI SUSANTO, SH., MARGARETA WINDY SINATRA, SH., RAHAYU KUSUMA RINI, SE., IDI MUAMAR, SH., MH. dan HAKAM AHMAD, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nganjuk tanggal 11 Desember 2018 di bawah register Nomor : 193/Kuasa/2018/Pn Njk., untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

3. **SARTO**, beralamat di Dusun Seujule RT/RW. 002/007 Desa Leran Kulon Kecamatan Palang Kabupaten Tuban Propinsi Jawa Timur Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatan tanggal 24 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nganjuk pada tanggal 25 Oktober 2018 dalam Register Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk. telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dengan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, PENGGUGAT adalah Pemilik SAH sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Provinsi Jawa Timur Kabupaten Nganjuk Kecamatan Patianrowo Desa Pisang BERDASARKAN Sertifikat Hak Milik (SHM) 1140 dengan luas : 18.519 m² atas nama LENGGAR ASTUTIK, tanah tersebut selama ini dikuasai oleh PENGGUGAT dan telah pula digunakan sebagai lahan pertanian, untuk menghidupi keluarga PENGGUGAT;
2. Bahwa, pada tanggal 10 Oktober 2018 melalui surat Pemberitahuan Jaminan Lelang Telah Laku Terjual Nomor : 057/536/NGJ/SPV-KDR/LELANG TERGUGAT menyampaikan sebidang tanah SHM No.1140 luas tanah : 18.519 m² atas nama LENGGAR ASTUTIK telah laku terjual melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan TURUT TERGUGAT I pada 27 September 2018;
3. Bahwa, berdasarkan surat tersebut TERGUGAT menyampaikan kepada PENGGUGAT, obyek lelang telah laku terjual dengan rincian sebagai berikut :
 - ✓ Harga Pokok Lelang : Rp.781.000.000,-
 - ✓ Bea Lelang 2 % : Rp. 15.622.000
 - ✓ Pph. 2,5 % : Rp. 19.527.500,-
 - ✓ Hasil Bersih Lelang : Rp.745.950.500,-
4. Bahwa, pelimpahan hasil lelang dari TURUT TERGUGAT I sebesar Rp.745.950.500,- (Tujuh Ratus Empat Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Ribu Lima Ratus Rupiah) diserahkan kepada TERGUGAT;

Halaman 2 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



5. Bahwa, kemudian TERGUGAT melakukan pemotongan terhadap Hasil Bersih Lelang tersebut dengan rincian sebagai berikut:
 - ✓ Kewajiban Hutang O/S Pokok : Rp. 600.000.000
 - ✓ Bunga : Rp. 81.618.577,85
 - ✓ Denda : Rp. 5.931.332,80
 - ✓ Biaya Lelang : Rp. 4.160.000
 - ✓ (Pendaftaran, Iklan, Appraisal, SPKT BPN)
 - Total Pengeluaran : Rp. 691.709.910,65
 - ✓ Maka sisa hasil bersih yang diterima PENGGUGAT yakni :
 - ✓ Hasil Bersih Lelang : Rp. 745.950.500
 - ✓ Total Pengeluaran : Rp. 691.709.910,65
 - Total yang diterima PENGGUGAT : Rp. 54.240.089,35
6. Bahwa, berdasarkan surat keterangan Kepala Desa Pisang Kecamatan Patianrowo Kabupaten Nganjuk tanggal 17 Oktober 2018 harga tafsiran tanah PENGGUGAT sebesar Rp.1.666.000.000 (Satu Milliar Enam Ratus Enam Puluh Enam Juta Rupiah);
7. Bahwa, harga tafsir penjualan tanah milik PENGGUGAT menurut Kades Pisang Kec. Patianrowo Kabupaten Nganjuk sebesar Rp.1.666.000.000 (Satu Milliar Enam Ratus Enam Puluh Enam Juta Rupiah) sementara hasil lelang yang dilaksanakan TURUT TERGUGAT sebesar Rp.745.950.500,- sehingga harga lelang terbukti terlalu rendah dengan selisih sangat besar senilai Rp. 920.049.500,- (Sembilan Ratus Dua Puluh Juta). Berdasarkan perhitungan tersebut maka dapat disimpulkan PENGGUGAT mengalami kerugian sebesar Rp. 920.049.500,- (Sembilan Ratus Dua Puluh Juta Empat Puluh Ribu Lima Ratus Rupiah);
8. Bahwa, melihat perbedaan selisih harga tersebut, membuktikan TERGUGAT patut diduga tidak menggunakan jasa appraisal independent. Sementara, dalam Biaya Lelang TERGUGAT mengeluarkan biaya untuk jasa appraisal yang nilainya tidak disebutkan dengan jelas. Hal ini membuktikan TERGUGAT hanya sekedar menjual hutang bukan mencairkan barang dengan harga yang wajar;
9. Bahwa berdasarkan Pemberitahuan Jaminan Lelang Telah Laku Terjual yang disampaikan TERGUGAT kepada PENGGUGAT menerangkan Bea Lelang 2 % dari Harga Pokok Lelang Rp.781.000.000 (Tujuh Ratus Delapan Puluh Satu Juta Rupiah) adalah sebesar Rp.15.622.000,- (Lima Belas Juta Enam Ratus Dua Puluh Dua Ribu Rupiah). Semestinya Bea Lelang 2 % adalah sebesar Rp.15.620.000 (Lima Belas Juta Enam Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah). Akibat

Halaman 3 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



TERGUGAT salah menghitung Bea Lelang 2 % tersebut PENGGUGAT mengalami kerugian sebesar Rp.2.000,- (Dua Ribu Rupiah);

10. Bahwa, TERGUGAT tidak pernah memberikan Akta Perjanjian Kredit kepada PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT tidak dapat mengetahui kesepakatan atas Bunga dan Denda. Bunga sebesar Rp. 81.618.577,85 dan Denda Rp. 5.931.332,80 tidak sesuai dengan Lembaran Negara No. 22 Tahun 1948 yang telah menetapkan bunga dari suatu kelalaian/kealpaan (bunga moratour) yang dapat dituntut oleh kreditur dari debitur adalah sebesar 6 (enam) % per tahun;
11. Bahwa, jika kita mengacu pada ketentuan Pasal 1250 KUH Perdata, bunga yang dituntut oleh kreditur tersebut tidak boleh melebihi batas maksimal bunga sebesar 6 (enam) % per tahun, sebagaimana yang ditetapkan dalam Undang-Undang;
12. Bahwa, bila dikalkulasi pinjaman pokok PENGGUGAT adalah sebesar Rp.600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) oleh karena kelalaian/kealpaan selama 1 (satu) tahun maka PENGGUGAT dikenakan bunga dan denda 6 (enam) % per tahun maka bunga dan denda yang harus dibayar PENGGUGAT adalah sebesar Rp.36.000.000,- (Tiga Puluh Enam Juta Rupiah);
13. Bahwa, Bunga sebesar Rp. 81.618.577,85 dan Denda sebesar Rp. 5.931.332,80 total = Rp.87.549.900,65 yang dikenakan TERGUGAT kepada PENGGUGAT bertentangan dengan ketentuan undang-undang. Semestinya bunga dan denda yang harus dibayar PENGGUGAT kepada TERGUGAT adalah sebesar Rp.36.000.000,- (Tiga Puluh Enam Juta Rupiah). Akibat TERGUGAT tidak menerapkan Bunga dan Denda sesuai ketentuan undang-undang sehingga PENGGUGAT mengalami kerugian sebesar Rp.87.549.900,65 - Rp.36.000.000,- = Rp.51.549.900,65,- (Lima Puluh Satu Juta Lima Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Sembilan Ratus Rupiah, Enam Puluh Lima Sen);
14. Bahwa, Biaya Lelang sebesar Rp. 4.160.000 (Empat Juta Seratus Enam Puluh Ribu Rupiah) dengan rincian untuk biaya Pendaftaran, Iklan, Appraisal da SPKT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) yang disampaikan TERGUGAT sangat tidak wajar dengan perincian sebagai berikut :
 - a) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2018 telah ditetapkan Bea Permohonan Lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk Eksekusi HakTanggung per debitur hanya Rp150.000,- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dan untuk biaya pengurusan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) yakni Rp 50.000 per sertifikat;
 - b) Umumnya, biaya appraisal yang diterapkan oleh sejumlah bank di Indonesia berkisar antara Rp 150.000 (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) hingga Rp

Halaman 4 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



1.500.000 (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan biaya untuk pemasangan iklan berkisar Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) dikali 2 (dua) penerbitan sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah);

15. Bahwa bila dikalkulasi Biaya Lelang tersebut adalah sebagai berikut :

- ✓ Eksekusi Hak Tanggungan per debitur : Rp. 150.000,-
 - ✓ Pendaftaran SKPT BPN per sertifikat : Rp. 50.000
 - ✓ Harga Tertinggi Biaya appraisal : Rp 1.500.000,-
 - ✓ Pemasangan iklan berkisar : Rp.1.000.000,-
- Total Biaya Lelang : Rp.2.700.000,-

16. Bahwa, Biaya Lelang menurut TERGUGAT sebesar Rp. 4.160.000 (Empat Juta Seratus Enam Puluh Ribu Rupiah) sementara biaya lelang berdasarkan ketentuan yang wajar sebesar Rp.2.700.000 (Dua Puluh Tujuh Juta Rupiah) sehingga Biaya Lelang terbukti terlalu besar dengan selisih senilai Rp.1.460.000,- (Satu juta Empat Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah). Akibat TERGUGAT tidak menerapkan berdasarkan ketentuan yang wajar sehingga PENGGUGAT mengalami kerugian sebesar Rp.1.460.000,- (Satu juta Empat Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah);

17. Bahwa, TURUT TERGUGAT II tidak menguasai secara fisik barang yang dilelang sehingga termasuk Perbuatan Melawan Hukum;

18. PENGGUGAT adalah Konsumen dan Hak-hak konsumen dilindungi Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mana Konsumen diberi Hak dilayani, diperlakukan dengan baik tanpa diskriminasi, Hak mendapat advokasi dan perlindungan serta upaya penyelesaian sengketa, Hak didengar pendapat dan keluhannya dan Hak mendapat informasi yg benar, jelas, dan jujur atas apa yang akan dikonsumsi;

19. Bahwa perbuatan TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tersebut telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT sebagai Pemilik SAH sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Provinsi Jawa Timur Kabupaten Nganjuk Kecamatan Patianrowo Desa Pisang BERDASARKAN Sertifikat Hak Milik (SHM) 1140 dengan luas : 18.519 m² atas nama LENGGAR ASTUTIK sehingga termasuk Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

20. Bahwa pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan, "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut."

Halaman 5 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



21. Bahwa PENGGUGAT mempunyai kepentingan hukum terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Provinsi Jawa Timur Kabupaten Nganjuk Kecamatan Patianrowo Desa Pisang BERDASARKAN Sertifikat Hak Milik (SHM) 1140 dengan luas : 18.519 m² atas nama LENGGAR ASTUTIK yang dalam hal ini sangat menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT. Yang mana tanah yang DIJUAL TERGUGAT melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan TURUT TERGUGAT I pada 27 September 2018 yang dimenangkan oleh TURUT TERGUGAT II tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang;
22. Bahwa perbuatan TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II yang tidak memberikan Perlindungan Hukum atas Hak-Hak PENGGUGAT adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan oleh karenanya TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT;
23. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tersebut di atas, menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT baik secara materiil maupun immaterial sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materiil dengan perincian sebagai berikut :
 - a) Kerugian harga penjualan tanah : Rp. 920.049.500,-
 - b) Kerugian Bea Lelang 2 % : Rp. 2.000,-
 - c) Kerugian akibat bunga dan denda : Rp. 51.549.900,65,-
 - d) Kerugian akibat biaya lelang : Rp. 1.460.000,-Total Kerugian Materiil : Rp. 973.061.400.65
 - b. Kerugian Immaterial yang diderita oleh PENGGUGAT berupa rasa malu dan kecemasan yang luar biasa akibat dari tekanan psikologis dari TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II, yang jika dinilai dengan uang maka tidak kurang dari Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milliar Rupiah)
24. Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II sebagaimana maksud dalil posita di atas dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad), maka segala surat-surat atau akta-akta atau surat apapun yang terbit untuk dan/atau atas nama TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II sejauh menyangkut sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Provinsi Jawa Timur Kabupaten Nganjuk Kecamatan Patianrowo Desa Pisang BERDASARKAN Sertifikat Hak Milik (SHM) 1140 dengan luas : 18.519 m² atas nama LENGGAR ASTUTIK serta surat-surat lain yang terbit akibat dari hubungan hukum apapun antara TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II, dengan

Halaman 6 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



pihak ketiga patut dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat;

25. Bahwa agar putusan ini berdaya paksa, patut bila TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II dihukum membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II memenuhi secara suka rela terhadap putusan perkara ini;

Berdasarkan hal-hal yang PENGGUGAT uraikan tersebut di atas, PENGGUGAT mohon Kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Nganjuk cq. Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini berkenan untuk menetapkan hari sidang, memanggil para pihak, memeriksa perkara untuk selanjutnya memutuskan dengan amar putusan :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa PENGGUGAT adalah Konsumen yang patut DILINDUNGI Hak-Haknya;
4. Menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan TURUT TERGUGAT I pada 27 September 2018 batal demi hukum;
5. Menyatakan surat-surat / akta-akta yang terbit akibat dari hubungan hukum apapun antara TERGUGAT, TURUT TERGUGAT maupun dengan pihak ketiga atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Provinsi Jawa Timur Kabupaten Nganjuk Kecamatan Patianrowo Desa Pisang BERDASARKAN Sertifikat Hak Milik (SHM) 1140 dengan luas : 18.519 m2 atas nama LENGGAR ASTUTIK adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan kerugian materil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 973.061.400.65,- (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Enam Puluh Satu Ribu Empat Ratus Rupiah, Enam Lima Sen);
7. Menghukum TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immateril kepada PENGGUGAT sebesar Rp.2.000.000.000,- (Dua Milliar Rupiah);
8. Menghukum TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (dwang som) secara tanggung renteng sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT memenuhi secara suka rela terhadap putusan perkara ini;
9. Menghukum TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 7 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir Kuasanya, untuk Tergugat hadir Kuasanya dan Turut Tergugat I hadir Kuasanya serta Turut Tergugat II hadir sendiri;

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 ANTON RIZAL SETIAWAN, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Nganjuk, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Nopember 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Para Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

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

JAWABAN TERGUGAT:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa pihak Tergugat tidak menanggapi satu persatu isi gugatan dari Penggugat, namun Tergugat akan menanggapi isi gugatan Penggugat yang berkaitan dengan objek a quo.
3. Bahwa Penggugat dalam gugatan angka 5 telah mengakui secara tersirat Penggugat memiliki hutang/kredit kepada Tergugat yang pelunasan kewajiban Penggugat tersebut diambil dari pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat dari objek a quo milik Penggugat. Agar Majelis Hakim lebih terang duduk persoalannya, maka akan Tergugat jelaskan sebagai berikut:

Antara Penggugat selaku debitur dengan Tergugat selaku Kreditur telah melakukan ikatan Perjanjian Kredit berdasarkan kesepakatan bersama sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 111 tanggal 27 Januari 2012 yang dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk, dan telah dilakukan beberapa kali perubahan dengan perubahan terakhir sebagaimana Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 304 tanggal 26 Januari 2017 dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk dengan ketentuan antara lain sebagai berikut:

Halaman 8 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



- a. Pada Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 111 tanggal 27 Januari 2012 yang berbunyi:

“Tuan Dwi Junanto/Penggugat... bertempat tinggal Dusun Ganggang, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 004, Desa Pecuk, kecamatan Patianrowo, Kabupaten Nganjuk..Nyonya Lenggar Astuti/Penggugat...Keduanya dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama UD “SEKAR HARA”, beralamat di Dusun Ganggang, Desa Pecuk, Kecamatan Patianrowo, Kabupaten Nganjuk.

Dengan ini menggabungkan diri masing-masing untuk menanggung hutang tersebut sejumlah dibawah ini atau segala hutang yang akan timbul sehubungan dengan perjanjian ini selanjutnya disebut “Kredit” sehingga dengan demikian baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri atau salah seorang saja menanggung kredit (tanggung renteng/hoofdelijk) selanjutnya disebut Pihak kedua-yang berhutang/Debitur”.

- b. Pasal 3 halaman 5 Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 304 tanggal 26 Januari 2017 yang berbunyi:

“Hutang Pihak kedua/Penggugat kepada Pihak Kesatu (Tergugat) sebesar Rp 600.000.000,- (Enam ratus juta Rupiah) dengan bentuk Rekening Courant (RC), maximum Credit Overeenscome (CO) tetap dengan ketentuan fasilitas kredit dalam pasal ini dipergunakan untuk tambahan Modal Kerja untuk Perdagangan.”

- c. Pasal 4 halaman 5-6 Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 304 tanggal 26 Januari 2017 yang berbunyi:

“Hutang Pihak Kedua (Penggugat) kepada pihak Kesatu (Tergugat) wajib dibayar lunas oleh Pihak Kedua(Penggugat) kepada Pihak Kesatu (Tergugat) selambat-lambatnya pada tanggal 27-01-2018 (Dua Puluh Tujuh Januari Dua ribu Delapan Belas)”

- d. Pasal 10 halaman 6-7 Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 111 tanggal 27 Januari 2012 yang berbunyi:

“Guna menjamin lebih baik dan lancarnya pembayaran kembali seluruh hutang Pihak Kedua/Penggugat baik dihari sekarang ini maupun dikemudian hari mungkin berhutang kepada Pihak Kesatu/Tergugat baik karena hutang pokok, maupun bunga denda dan biaya-biaya lainnya dan ongkos-ongkos atau apapun karena sebab sebab atau dasar apapun juga, maka dengan ini Pihak Kedua/Penggugat telah memberikan kuasa dan tanggungan dan/atau jaminan kepada Pihak Kesatu/Tergugat;

Halaman 9 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



- a. Pihak Kesatu/Tergugat atas kekuasaannya sendiri berhak menjual dengan cara apapun juga barang-barang milik Pihak Kedua/Penggugat untuk dibiayai dengan kredit itu;
 - b. Sebidang tanah Pertanian Hak Milik Sertipikat Nomor:1140, Desa Pisang, tertulis atas nama LENGGAR ASTUTIK/Penggugat, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 06-03-2008, Nomor: 00067/Pisang/2008, seluas 18.519m² (Delapan belas ribu lima ratus sembilan belas meter persegi) yang terletak di Desa Kurungrejo, Kecamatan Prambon, Kabupaten Nganjuk, Propinsi Jawa Timur....”
4. Bahwa untuk menjamin hutang Penggugat sebagai Debitur kepada Tergugat sebagai Kreditur sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 111 tanggal 27 Januari 2012 yang dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk, dan telah dilakukan beberapa kali perubahan dengan perubahan terakhir sebagaimana Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 304 tanggal 26 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk, Penggugat telah menyerahkan sebagai jaminan kepada Tergugat sebidang tanah pertanian Hak Milik sebagaimana Sertipikat Nomor:1140, tertulis atas nama LENGGAR ASTUTIK/Penggugat, sebagaimana Surat Ukur tanggal 6 Maret 2008, Nomor: 00067/Pisang/2008, seluas 18.519m² yang terletak di Desa Pisang, Kecamatan Patianrowo, Kabupaten Nganjuk, Propinsi Jawa Timur yang telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana:
- a. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 112 tanggal 27 Januari 2012 yang dibuat secara Notariil dihadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk, sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 67/PTW/2012 tanggal 13 Februari 2012 sehingga terbit Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 387/2012 tanggal 20 Februari 2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk dengan nilai Tanggungan sebesar Rp687.000.000,-, dengan Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama;
 - b. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 76 tanggal 25 Januari 2013 yang dibuat secara Notariil dihadapan Slamet, S.H., Notaris di Nganjuk, sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 79/2013, tanggal 1 Februari 2013 sehingga terbit Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 479/2013 tanggal 4 Maret 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk dengan nilai Tanggungan sebesar Rp93.000.000,- dengan Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan kedua.

Halaman 10 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



5. Bahwa Penggugat sebagai Debitur tidak melakukan kewajibannya (cidera janji/wanprestasi) membayar angsuran sebagaimana jadwal yang ditetapkan dalam Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 111 tanggal 27 Januari 2012 yang dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk, dan telah dilakukan beberapa kali perubahan dengan perubahan terakhir sebagaimana Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 304 tanggal 26 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk. Tergugat telah melakukan pembinaan dengan melakukan penagihan kepada Penggugat baik ke rumah maupun dengan mengirimkan surat kepada Penggugat sebagai berikut:

- a) Surat Peringatan I (Satu) No.056/176/NGJ/Spv-Krd/SP I tanggal 06 Juni 2017;
- b) Surat Peringatan II (Dua) No. 056/191/NGJ/Spv-Krd/SP II tanggal 20 Juni 2017;
- c) Surat Peringatan III (Tiga) No.056/214/ NGJ/Spv-Krd/SP III tanggal 21 Juli 2017.

Yang telah diterima sendiri oleh Dwi Junanto/Penggugat.

6. Bahwa upaya pembinaan dan/atau penagihan yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana tersebut dalam jawaban angka 5 di atas tidak membawa hasil dan Penggugat sebagai Debitur tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan atau melunasi pinjamannya dan hanya janji-janji saja.

7. Bahwa dengan tidak dibayarnya kewajiban debitur, maka kredit tersebut menjadi macet dengan jumlah kewajiban yang harus dibayar lunas oleh Penggugat sebagai Debitur kepada Tergugat sebagai Kreditur adalah sebesar Rp687.549.910,85 (enam ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus empat puluh sembilan ribu sembilan ratus sepuluh Rupiah enam puluh lima sen) dengan rincian sebagai berikut:

Tunggakan pokok	: Rp. 600.000.000,00
Bunga	: Rp. 81.618.577,85
Denda	: Rp. 5.931.332,80
Jumlah	: Rp. 687.549.910,65

8. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagai berikut:

- a) Pasal 6 halaman 4-5 Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 111 tanggal 27 Januari 2012 yang berbunyi:

“Bilamana angsuran dan pelunasan kredit tersebut tidak tersebut tidak dilakukan pada waktunya dan dengan cara serta tempat yang ditentukan dalam perjanjian kredit ini, maka dengan itu saja sudah cukup bukti Pihak Kedua/Penggugat lalai dalam melaksanakan kewajibannya dan atau cidera

Halaman 11 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



janji, demikian itu dengan tidak memerlukan serta peringatan dari juru sita atau surat lain yang mempunyai kekuatan sama dengan itu.”

- b) Pasal 9 ayat 1 halaman 7 Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 201 tanggal 24 Januari 2014

“Pihak Kesatu/Tergugat pada setiap waktu dapat memutuskan dan mengentikan perjanjian ini, demikian Pihak Kedua/Penggugat wajib membayar hutang pokok dan bunganya seketika dan sekaligus, apabila:

1. Pihak Kedua/Penggugat tidak membayar hutang pokok ataupun Perjanjian ini.

“Apabila hal yang bersifat dalam pasal ini terjadi, maka Pihak Kedua/Penggugat memberi kuasa dengan hak substitusi kepada Pihak Kesatu/Tergugat yang mengaku telah menerima kuasa dari Pihak Kedua/Penggugat untuk menjual tanah dan bangunan milik Pihak Kedua/Penggugat yang dijadikan jaminan menurut akta ini, demikian itu dengan bentuk dan cara serta harga yang dipandang baik oleh Pihak Kesatu/Tergugat”

- c) Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat dua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

- d) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 112 tanggal 27 Januari 2012 halaman 7-8 dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 76 tanggal 25 Januari 2013 halaman 5-7 yang berbunyi:

“Kuasa untuk membebaskan Hak tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa obyek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa..... memberikan dan meyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, sebagai berikut:

...Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama/Tergugat mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor/Penggugat cidera janji..”

Halaman 12 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



- e) Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan 79/2013 tanggal 1 Februari 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan 67/PTW/2012 tanggal 13 Februari 2012 yang berbunyi:

“Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama (Penggugat) dan diterima oleh Pihak Kedua (Tergugat I) dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini:

... Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama (Penggugat), Pihak Kedua (Tergugat I) selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (Penggugat):

- a) Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;

- b. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan:

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

- c. Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan:

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6..”

Bahwa oleh karena Penggugat sebagai Debitur tidak membayar hutangnya sesuai yang diperjanjikan sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 111 tanggal 27 Januari 2012 yang dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk dan telah dilakukan beberapa kali perubahan dengan perubahan terakhir sebagaimana Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 304 tanggal 26 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn atau Penggugat wanprestasi, maka untuk membayar hutang pokok, bunga tersebut pada jawaban angka 7 di atas Tergugat berhak melakukan penjualan barang jaminan/objek a quo secara lelang melalui Turut Tergugat I untuk pembayaran pelunasan kredit atas nama Penggugat.

9. Bahwa untuk melaksanakan hak Tergugat melakukan lelang jaminan kredit karena Debitur/Penggugat wanprestasi maka Tergugat melakukan tahapan-tahapan sebagai berikut:

Halaman 13 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



a. Lelang Pertama:

1. Surat Tergugat kepada Turut Tergugat I Nomor: 056/306/NGJ/SPV/Lelang tanggal 15 November 2017 perihal: Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT
2. Surat Turut Tergugat I kepada Tergugat Nomor: S-1058/WKN.10/KNL.01/2018 tanggal 19 Maret 2018 perihal: Penetapan Jadwal Lelang, menetapkan bahwa lelang akan dilakukan pada tanggal 11 Mei 2018;
3. Surat Tergugat kepada Penggugat Nomor: 057/372/NGJ/Spv.Krd/Lelang tanggal 4 April 2018 perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
4. Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran tanggal 5 April 2018;
5. Pengumuman Lelang Kedua melalui Jawa Pos, Radar Nganjuk tanggal 20 April 2018
6. Surat Pernyataan Pembatalan Lelang tanggal 11 Mei 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat I bahwa Lelang dibatalkan karena tidak memenuhi Legalitas Formil Subjek dan Objek, sehingga objek jaminan a quo tidak berhasil terjual

b. Lelang Kedua:

1. Surat Tergugat kepada Turut Tergugat I Nomor: 057/460/NGJ/SPV/Lelang tanggal 25 Juli 2018 perihal: Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT;
2. Surat Turut Tergugat I kepada Tergugat Nomor: S-2585/WKN.10/KNL.01/2018 tanggal 09 Agustus 2018 perihal: Penetapan Jadwal Lelang, menetapkan bahwa lelang akan dilakukan pada tanggal 27 September 2018;
3. Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran tanggal 28 Agustus 2018;
4. Surat Tergugat kepada Penggugat Nomor: 057/491/NGJ/SPV-Krd/Lelang tanggal 05 September 2018 dengan Perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang diterima oleh Lenggar Astutik (Penggugat);
5. Surat Tergugat kepada Penggugat Nomor: 057/492/NGJ/SPV-Krd/Lelang tanggal 05 September 2018 dengan Perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang diterima oleh Dwi Junanto (Penggugat);

Halaman 14 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



6. Pengumuman Lelang Kedua melalui Koran Jawa Pos, Radar Nganjuk, tanggal 12 September 2018;
7. Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I Nomor 1042/45/2018 tanggal 29 November 2018 atas objek a quo laku terjual secara lelang Sebidang tanah SHM Nomor: 1140 dengan luas 18.519m2 atas nama Lenggar Astutik/Penggugat dengan nilai sebesar Rp.781.100.000,- (tujuh ratus delapan puluh satu juta seratus ribu Rupiah) dengan pemenang lelang adalah Turut Tergugat II.
10. Bahwa Penggugat dalam gugatan angka 2, 3, 4 dan 5 telah mengakui dengan tegas bahwa Tergugat telah memberitahukan kepada Penggugat melalui surat Nomor: 057/536/NGJ/SPV-KRD/LELANG dan surat Nomor: 057/535/NGJ/SPV-KRD/LELANG tanggal 10 Oktober 2018 perihal: Pemberitahuan Jaminan telah Laku Lelang yang keduanya sudah diterima oleh Dwi Junanto/Penggugat, atas pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilakukan pada tanggal 27 September 2018 melalui Turut Tergugat I, jaminan kredit/objek lelang telah laku terjual sebesar Rp.781.100.000,- (tujuh ratus delapan puluh satu juta seratus ribu Rupiah) sebagaimana Risalah Lelang Nomor 1042/45/2018 tanggal 29 November 2018. Hasil lelang tersebut setelah dikurangi seluruh hutang/kewajiban Penggugat sebagai Debitur kepada Tergugat sebagai Kreditur masih terdapat sisa yang merupakan hak Penggugat yakni sebesar Rp.54.240.089,35 (lima puluh empat juta dua ratus empat puluh ribu delapan puluh sembilan Rupiah tiga puluh lima sen), yang telah Tergugat limpahkan/kembalikan ke rekening Penggugat atas nama UD Sekar Hara pada tanggal 10 Oktober 2018.
11. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan angka 6, 7 dan 8 yang pada intinya mempertanyakan harga atau nilai limit atas objek lelang yang diajukan oleh Tergugat dan menuduh Tergugat tidak menggunakan jasa appraisal independent sehingga Tergugat hanya sekedar menjual hutang bukan mencairkan barang dengan harga yang wajar merupakan dalil tuduhan yang sengaja Penggugat buat untuk mengaburkan dan tidak mengakui Lelang yang telah sah dilakukan Turut Tergugat I.
Agar Majelis Hakim tidak terkecoh dengan dalil yang sesat dan mengada-ada, maka perlu Tergugat jelaskan bahwa Tergugat telah memenuhi ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai berikut:
 - a) Pasal 1 angka 28 yang berbunyi:
"Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual"

Halaman 15 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



b) Pasal 44 yang berbunyi:

(1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. Penilaian oleh Penilai; atau
- b. Penaksiran oleh Penaksir

(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

(3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno

c) Pasal 45 yang berbunyi:

“Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); atau

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas maka Tergugat tidak wajib menggunakan jasa penilai apabila nilai limit dibawah Rp.1.000.000.000,00. Namun faktanya, Tergugat dengan itikad baik tetap menggunakan jasa penilai sebagaimana surat dari Kantor Jasa Penilai Publik Mushofah Mono Ighfiry dan Rekan No.0377/MMI.SBY/PA/X/2017 tanggal 13 Oktober 2017 perihal: Laporan Penilaian Aset (Lelang), walaupun nilai limit lelang yang ditetapkan tidak mencapai Rp1.000.000.000. Nilai limit tersebut adalah nilai wajar berdasarkan perhitungan dari Kantor Jasa Penilai Publik Mushofah Mono Ighfiry dan Rekan. Dalil Penggugat yang menyatakan harga tafsir objek a quo sebesar Rp1.600.000.000,- harus dapat dibuktikan keabsahan dan keakuratannya, dan juga harus dipertanggungjawabkan oleh Penggugat sehingga beban Penggugat dalam pembuktian di persidangan ini.

Oleh karena nilai limit objek a quo dalam proses telah sesuai dengan ketentuan dan perhitungan Kantor Jasa Penilai Publik Mushofah Mono Ighfiry dan Rekan, maka kerugian yang didalilkan oleh Penggugat sebesar Rp920.049.500,- bukan merupakan tanggung jawab Tergugat.

12. Bahwa dalil Penggugat angka 9, 14, 15 dan 16 yang pada intinya mempertanyakan biaya lelang yang dianggap tidak wajar adalah dalil yang mengada-ada.

Halaman 16 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagaimana Pasal 3 halaman 10-11 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 387/2012 yang berbunyi: "Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2, Pihak Pertama/Penggugat dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua/Tergugat yang menyatakan menerimanya untuk menghadap dihadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguma untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut", maka Tergugat mendapat kuasa dari Penggugat sehingga Tergugat berwenang melakukan penjualan barang jaminan/objek a quo secara lelang melalui Turut Tergugat I untuk pembayaran pelunasan kredit atas nama Penggugat. Pelaksanaan lelang tersebut dikenai biaya-biaya sebagai berikut:

- Biaya permohonan/pendaftaran lelang berdasarkan Lampiran Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Keuangan adalah sebesar Rp150.000,- per debitur. Tergugat sudah melakukan permohonan lelang sebanyak 2 kali sebagaimana dalil jawaban Tergugat angka 9 di atas.
- Bea lelang sebesar 2% dari pokok lelang Rp781.100.000 adalah Rp15.622.000,- sudah dirinci oleh Turut Tergugat II dalam Rincian Uang Hasil Lelang yang terhadap nilai tersebut sudah sesuai dengan Lampiran Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2018 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Keuangan.
- Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dengan harga per skpt adalah Rp50.000,- sebagaimana Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional serta biaya yang administrasi sebesar Rp200.000,- dan pembelian map dengan kop surat Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk yaitu sebesar Rp5.000,-. Dalam hal ini Tergugat sudah melakukan pengajuan SKPT sebanyak 2 kali sebagaimana dalil jawaban Tergugat angka 9 di atas.
- Biaya pemasangan iklan untuk pengumuman lelang kedua pada Koran Jawa Pos Radar Nganjuk dilakukan oleh Tergugat sebanyak 2 kali yang terbit pada

Halaman 17 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 April 2018 dan 12 September 2018 dengan biaya sekali penerbitan adalah Rp525.000,-

- Biaya appraisal sebesar Rp2.500.000,- sudah ditentukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Mushofah Mono Ighirly dan Rekan sebagaimana invoice nomor 0768/INV/X/2017 tanggal 18 Oktober 2017

Oleh karena itu, maka sesuai surat Tergugat surat Nomor: 057/535/NGJ/SPV-KRD/LELANG tanggal 10 Oktober 2018 rincian biaya 2 kali pelaksanaan lelang sebagaimana jawaban Tergugat angka 9 adalah sebagai berikut:

Pendaftaran lelang	Rp 300.000,-
SKPT	Rp 310.000,-
Pemasangan iklan	Rp1.050.000,-
Jasa Appraisal	Rp2.500.000,-
	<hr/>
	Rp4.160.000,-

Biaya lelang tersebut sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga perhitungan Penggugat dalam gugatan angka 9, 14, 15 dan 16 keliru dan tidak berdasarkan hukum. Oleh karena itu, dalil Penggugat dalam gugatan angka 19, 20, 21, 22, 23 dan 24 yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak terbukti karena semua perhitungan sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga kerugian yang diderita Penggugat bukan merupakan tanggung jawab Tergugat.

13. Bahwa dalil Penggugat angka 10 yang menyatakan Tergugat tidak pernah memberikan salinan Akta Perjanjian Kredit kepada Penggugat sehingga Penggugat tidak mengetahui kesepakatan atas bunga dan denda adalah dalil yang tidak tepat.

Agar Majelis Hakim tidak terkecoh maka perlu Tergugat jelaskan bahwa Penggugat sudah menandatangani perjanjian kredit yaitu Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 111 tanggal 27 Januari 2012 yang dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk, dan telah dilakukan beberapa kali perubahan dengan perubahan terakhir sebagaimana Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 304 tanggal 26 Januari 2017 dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk. Sebelum ditandatangani oleh para Penggugat, Notaris membacakan dan menjelaskan isi akta tersebut kepada Penggugat sehingga Penggugat sebagai debitur telah mengetahui hak dan kewajibannya sebagai Debitur. Apabila Penggugat menghendaki salinan Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 111 tanggal 27 Januari 2012 yang dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk, dan telah dilakukan beberapa kali perubahan dengan perubahan terakhir sebagaimana Akta

Halaman 18 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 304 tanggal 26 Januari 2017 dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk maka Penggugat dapat meminta langsung kepada Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk;

14. Bahwa dalil Penggugat 10, 11, 12 dan 13 yang menyatakan bahwa bunga dan denda yang dituntut oleh kreditur tidak boleh melebihi 6% per tahun sebagaimana Pasal 1250 KUH Perdata adalah dalil yang tidak relevan. Perlu Tergugat jelaskan bahwa berdasarkan ketentuan sebagai berikut:

a. Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

b. Pasal 6 Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 304 tanggal 26 Januari 2017 yang menyatakan:

“Untuk dan demi addendum dalam akta ini maka Pihak Kedua/Penggugat dikenakan bunga sebesar 12,75 % (sebelas koma dua puluh lima persen) per tahun efektif floating rate.”

c. Pasal 7 Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 304 tanggal 26 Januari 2017 yang menyatakan:

“-Terhadap keterlambatan membayar bunga (tagihan bunga) setelah melewati batas waktu 7 (tujuh) hari pada bulan berikutnya dikenakan denda 50% (lima puluh prosen) dari suku bunga yang berlaku dihitung secara harian mulai tanggal menunggak yang dihitung sejak tanggal 27;

-Terhadap keterlambatan penurunan plafon pinjaman atau pelunasan pinjaman dikenakan denda 50% (lima puluh prosen) dari suku bunga yang berlaku dan dihitung dari tunggakan pokok dan tunggakan bunga”

d. Berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 289 K/SIP/1972 Tanggal : 22 Juli 1972

Kaidah Hukum :

“Besarnya suku bunga pinjaman adalah sebagaimana yang telah diperjanjikan bersama.”

maka dalil Penggugat angka 11 yang mengacu pada Pasal 1250 KUH Perdata tersebut berlaku kecuali bila undang-undang menetapkan lain. Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat yaitu Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 111 tanggal 27 Januari 2012 yang dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk, dan telah dilakukan beberapa kali perubahan

Halaman 19 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



dengan perubahan terakhir sebagaimana Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 304 tanggal 26 Januari 2017 dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk berlaku secara sah sebagai undang-undang dan mengikat para pihak sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata. Di dalam Akta sebagaimana tersebut di atas disepakati bunga sebesar 12,75% per tahun efektif floating rate dan disepakati denda 50% dari suku bunga yang berlaku dihitung secara harian apabila debitur/Penggugat terlambat membayar bunga, serta disepakati denda 50% dari suku bunga yang berlaku dan dihitung dari tunggakan pokok dan tunggakan bunga apabila debitur/Penggugat terlambat melakukan pelunasan. Oleh karena itu, perhitungan bunga dan denda tersebut sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Akta perjanjian kredit) dan perhitungan yang dilakukan oleh Penggugat dalam gugatan angka 10, 11, 12 dan 13 keliru dan tidak berdasarkan hukum. Dalil Penggugat dalam gugatan angka 19, 20, 21, 22, 23 dan 24 yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak terbukti karena semua perhitungan sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga kerugian yang diderita Penggugat bukan merupakan tanggung jawab Tergugat.

15. Bahwa dalil Penggugat angka 17 yang menyatakan bahwa Turut Tergugat II tidak menguasai fisik barang yang dilelang sehingga termasuk Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang tidak jelas arahnya. Dalam gugatan Penggugat yang dimaksud Turut Tergugat II adalah pemenang/pembeli objek lelang/objek a quo sebagaimana Risalah Lelang Nomor 1042/45/2018 tanggal 29 November 2018, sehingga secara tidak langsung Penggugat telah mengakui pelaksanaan lelang artinya mengakui Risalah Lelang yang berarti juga mengakui Turut Tergugat II sebagai pemenang lelang adalah pemilik sah objek a quo dan bukan lagi milik Penggugat.
16. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan angka 18 yang menyatakan Penggugat sebagai konsumen tidak mendapat Perlindungan sebagaimana Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah dalil yang tidak benar. Bahwa Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I merupakan perjanjian utang piutang sebagaimana Pasal 1 angka 18 Undang-Undang 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang berbunyi :
"Nasabah Debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan;

Halaman 20 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



Bahwa Penggugat merupakan nasabah debitur yang telah setuju dan sepakat menandatangani Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 111 tanggal 27 Januari 2012 yang dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk, dan telah dilakukan beberapa kali perubahan dengan perubahan terakhir sebagaimana Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 304 tanggal 26 Januari 2017 dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah perjanjian yaitu:

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

Maka dengan ditandatanganinya Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 111 tanggal 27 Januari 2012 yang dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk, dan telah dilakukan beberapa kali perubahan dengan perubahan terakhir sebagaimana Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 304 tanggal 26 Januari 2017 dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk oleh Penggugat dan Tergugat I maka para pihak telah sah dan saling mengikat untuk memenuhi dan mematuhi perjanjian tersebut sebagai undang-undang sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Hubungan hukum terjadi antara Penggugat dan Tergugat telah sah menurut hukum sesuai asas kebebasan berkontrak dan Pacta Sunt Servanda yaitu setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian, maka pihak Penggugat harus melaksanakan kewajiban sebagai debitur didalam perjanjian kredit a quo yang menjadi kredit macet. Sebaiknya Penggugat membaca kembali ketentuan tersebut dengan cermat agar memahami secara benar yang diatur didalam ketentuan tersebut sehingga tidak membuat tuduhan kepada Tergugat I dengan tidak berdasarkan hukum.

17. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan angka 25 yang membebankan kepada tergugat uang paksa (dwangsom) adalah dalil yang mengada-ada. Hubungan hukum terjadi antara Penggugat dan Tergugat telah sah menurut hukum, maka pihak Penggugat harus melaksanakan kewajiban sebagai debitur didalam

Halaman 21 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



perjanjian kredit a quo yang menjadi kredit macet. Oleh karena itu, maka dalil Penggugat tentang kerugian yg dialami Penggugat, baik materiil maupun non materiil bukan merupakan tanggung jawab Tergugat. Tergugat tidak dapat pula dibebani uang paksa/dwangsom.

Maka berdasarkan sanggahan yang kami kemukakan di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang tidak baik;
3. Menyatakan Tergugat adalah Tergugat yang baik;
4. Menyatakan Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menerima dan mengabulkan alasan hukum Tergugat;
6. Menyatakan bahwa Akta-akta dan surat-surat yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Nur Hidayat S.H, M.Kn., berupa Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 111 tanggal 27 Januari 2012 yang dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk, dan telah dilakukan beberapa kali perubahan dengan perubahan terakhir sebagaimana Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 304 tanggal 26 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk dan segala surat-surat, akta-akta maupun penetapan-penetapan yang terbit berkaitan dengan Akta perjanjian kredit, pengikatan jaminan dan pelaksanaan lelang sebagaimana Risalah Lelang Nomor 1042/45/2018 tanggal 29 November 2018 terhadap objek a quo dinyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum yang sempurna;
7. Menyatakan Dwi Junanto/Penggugat dan Lenggar Astutik/Penggugat dalam hal ini mewakili UD Sekar Hara adalah Debitur sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 18 Undang-Undang 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah Debitur yang wanprestasi atas Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 111 tanggal 27 Januari 2012 yang dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk, dan telah dilakukan beberapa kali perubahan dengan Perubahan terakhir sebagaimana Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 304 tanggal 26 Januari yang dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk;
8. Menyatakan pelaksanaan lelang pada tanggal 27 September 2018 terhadap jaminan a quo berupa SHM 1140, Desa Pisang, tertulis atas nama LENGGAR ASUTIK sebagaimana Risalah Lelang Nomor 1042/45/2018 tanggal 29

Halaman 22 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



November 2018 adalah sah dan berharga sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai kekuatan hukum yang sempurna;

9. Menyatakan menolak permohonan pembatalan lelang objek a quo yang diminta oleh Penggugat;
10. Menolak permohonan Penggugat untuk menyatakan batal demi hukum setiap penetapan-penetapan yang berhubungan dengan obyek sengketa;
11. Menolak permohonan Penggugat untuk menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap surat-surat/akta-akta yang terbit akibat dari hubungan hukum apapun antara Tergugat, Turut Tergugat maupun dengan pihak ketiga atas objek a quo;
12. Menolak permohonan Penggugat untuk menghukum mengembalikan kerugian materiil sebesar Rp973.061.400.65,- dan kerugian immateriil sebesar Rp2.000.000.000,- kepada Penggugat;
13. Menolak permohonan Penggugat untuk menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwang som) secara tanggung renteng sebesar Rp1.000.000,- setiap hari keterlambatan Tergugat dan Tergugat memenuhi secara sukarela terhadap putusan perkara ini;
14. Menolak permohonan Penggugat untuk menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
15. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

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

JAWABAN TURUT TERGUGAT I:

DALAM EKSEPSI:

Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru Pihak (Error In Persona)

1. Bahwa dimasukkannya KPKNL Surabaya c.q. Turut Tergugat I pada gugatan perkara a quo adalah tidak tepat, karena KPKNL Surabaya hanya bertindak sebagai pelaksana lelang yang merupakan amanat dari vendu reglement jo. PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 27/2016).
2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (1), (2) dan (3) PMK No. 27/2016, yang mengatur bahwa:

Pasal 17

- (1) Penjual bertanggung jawab terhadap:
 - a. keabsahan kepemilikan barang;
 - b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
 - c. penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;
 - d. penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli; dan

Halaman 23 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



e. penetapan Nilai Limit.

(2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.

(3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

3. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara a quo (in casu Turut Tergugat I), mengingat PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur (PT BPD Jatim) Cabang Nganjuk c.q. Penjual c.q. Tergugat bertanggung jawab terhadap gugatan yang diajukan kepada Turut Tergugat I terkait lelang atas objek sengketa.

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka sangat jelas menunjukkan bahwa tindakan Penggugat yang memasukkan Turut Tergugat I pada gugatan perkara a quo adalah tidak tepat, sehingga Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I.

2. Bahwa semua yang tertuang dalam jawaban bagian eksepsi tersebut di atas, mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam jawaban bagian pokok perkara ini.

Penggugat Telah Melakukan Wanprestasi

3. Bahwa perlu Turut Tergugat I jelaskan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum yaitu berupa Perjanjian Kredit dengan kedudukan Penggugat sebagai debitur dengan PT BPD Jatim Cabang Nganjuk c.q. Tergugat selaku kreditur, dengan jaminan berupa SHM No. 1140 a.n. Lenggar Astuti yang terletak di Desa Pisang, Kecamatan Patianrowo, Kabupaten Nganjuk, Propinsi Jawa Timur (untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa).

4. Bahwa dapat Turut Tergugat I jelaskan, bahwa pelelangan terhadap objek sengketa adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau cidera janjinya Penggugat atas Perjanjian Kredit tersebut di atas.

5. Bahwa atas tindakan wanprestasi Penggugat tersebut, Tergugat telah melakukan upaya penagihan secara patut kepada Penggugat untuk melunasi kewajibannya melalui surat peringatan tertulis.

Halaman 24 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



6. Bahwa terhadap objek sengketa telah diletakkan Hak Tanggungan oleh PT BPD Jatim Cabang Nganjuk c.q. Tergugat, sehingga ketika Penggugat melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka Tergugat memiliki hak untuk menjual melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU No. 4/1996), diatur sebagai berikut:
- a. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 UU No. 4/1996, mengatur bahwa:
"Apabila debitur 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".
 - b. Bahwa sesuai Penjelasan Pasal 6 UU No. 4/1996, yang menjelaskan sebagai berikut:
"Hak untuk menjual objek 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 objek 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".
 - c. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 14 ayat (2) UU No. 4/1996, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Pelaksanaan Lelang Atas Objek Sengketa Telah Sesuai Ketentuan Hukum Yang Berlaku

7. Bahwa selanjutnya, Tergugat melakukan permohonan lelang objek sengketa kepada Turut Tergugat I sebagaimana amanat dari ketentuan Pasal 11 ayat (1) PMK No. 27/2016, yang mengatur sebagai berikut:

Halaman 25 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



“Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang”.

8. Bahwa terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat, selanjutnya Turut Tergugat I memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif dan mengingat dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal, sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Turut Tergugat I menerbitkan Surat Kepala KPKNL Surabaya terkait Penetapan Jadwal Lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/2016 yang mengatur sebagai berikut:

“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”.

9. Bahwa Tergugat juga telah memenuhi asas publisitas yaitu dengan melakukan pengumuman lelang objek sengketa, sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 51 ayat (1) jo. 54 ayat (1) PMK No. 27/2016.
10. Bahwa PT BPD Jatim Cabang Nganjuk c.q. Tergugat telah memberitahukan pelaksanaan lelang kepada debitur c.q. Penggugat, sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 6 angka 5 huruf b. 1) Peraturan Direktur Jenderal kekayaan Negara No. 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
11. Bahwa untuk keperluan lelang, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk atas permintaan Kepala KPKNL Surabaya c.q. Turut Tergugat I telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 25 PMK No. 27/2016.
12. Bahwa berdasarkan uraian angka 3 s.d. 11 tersebut di atas serta mengingat lelang objek sengketa telah dilaksanakan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Turut Tergugat I menolak dalil Penggugat pada posita gugatan angka 19, 22 dan 24 serta petitum angka 4 dan 5 sepanjang mengenai dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan sepanjang mengenai dalil Penggugat yang menyatakan bahwa segala surat-surat maupun akta-akta yang terbit untuk pelaksanaan lelang objek sengketa dan akibat dari pelaksanaan lelang objek sengketa tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
13. Bahwa karena lelang objek sengketa tersebut telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka lelang objek sengketa tersebut tidak dapat

Halaman 26 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



dibatalkan sebagaimana ditegaskan pada Pasal 4 PMK No. 27/2016, yang mengatur sebagai berikut:

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”.

serta sesuai yang dinyatakan dalam Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut:

“Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.

14. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita gugatan angka 18 dan petitum angka 3 sepanjang mengenai permohonan Penggugat untuk diberikan kedudukan sebagai konsumen sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, sehingga menurut Penggugat patut untuk dilindungi hak-haknya. Dalil Penggugat tersebut jelas harus ditolak sebagaimana dengan Putusan Mahkamah Agung No. 463 K/Pdt.Sus-BPSK/2017 tanggal 15 Mei 2017 yang menyatakan sebagai berikut:

“Putusan Judex Facti/Pengadilan Negeri Padangsidempuan tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

... Bahwa pokok perkara a quo adalah mengenai pelaksanaan perjanjian kredit yang ditanda tangani oleh Pemohon Kasasi dengan persetujuan isterinya dengan Termohon Kasasi, dimana Pemohon Kasasi telah menerima fasilitas kredit modal kerja dengan batas maksimal Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dengan jaminan 2 bidang tanah milik Pemohon Kasasi, yang dalam perjalanannya Pemohon Kasasi tidak membayar angsuran bulanan sebagaimana ditentukan dalam perjanjian meskipun besaran cicilan telah diturunkan oleh Termohon Kasasi, sehingga pokok perkara a quo adalah sengketa perdata murni in casu sengketa ingkar janji bukan sengketa konsumen.”

15. Bahwa berdasarkan uraian angka 14 tersebut di atas, maka Penggugat berkedudukan sebagai debitur yang menerima fasilitas kredit dari PT BPD Jatim Cabang Nganjuk selaku kreditur, sehingga tunduk pada Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Oleh karena itu, Penggugat bukanlah berkedudukan sebagai konsumen sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



Penetapan Harga Limit Lelang Sudah Sesuai Dengan Ketentuan Hukum Yang Berlaku

16. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita angka 7 dan 8 sepanjang mengenai nilai limit lelang objek sengketa yang menurut Penggugat tidak menggunakan appraisal independen dan nilai limit yang lebih rendah dari seharusnya, dengan alasan hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa sesuai Pasal 43 ayat (2) PMK No. 27/2016, maka penetapan nilai limit merupakan tanggung jawab Penjual (in casu Tergugat).
- b. Bahwa sesuai Pasal 44 PMK No. 27/2016, yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 44

- (1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. penilaian oleh Penilai; atau
 - b. penaksiran oleh Penaksir.
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.
- (4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.
- c. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka penilaian objek lelang dapat dilakukan oleh penilai independen atau penaksir, serta Turut Tergugat I tidak bertanggung jawab atas penetapan nilai limit, karena penetapan nilai limit dilakukan oleh Penjual (in casu Tergugat).

17. Bahwa berdasarkan uraian angka 16 tersebut di atas, maka dalil Penggugat pada posita angka 7 dan 8 tidak berdasar hukum sama sekali.

Permohonan Uang Paksa (Dwangsoom) Tidak Berdasar Hukum

18. Bahwa dalam petitum gugatan angka 25 dan petitum angka 8, Penggugat memohon agar Tergugat dan Para Turut Tergugat membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan.

19. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas petitum tersebut, sebagaimana dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

- a. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 791 K/Sip/1972 menyatakan:

Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



- a) "Dwangsoom hanya bisa berlaku terhadap perkara tergugat yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan di dalam pasal 1234 BW;
 - b) Dwangsoom tidak bisa diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum (PMH) ataupun perjanjian hutang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan".
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 307 K/Sip/1976, tgl. 7 Desember 1976, antara lain menyatakan:
- a) "Uang paksa (Dwangsoom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang;
 - b) Dwangsoom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil".
20. Bahwa berdasarkan jawaban angka 19 tersebut di atas, permintaan uang paksa (dwangsoom) yang diajukan oleh Penggugat tersebut sangatlah tidak berdasar hukum dan sudah sepantasnya ditolak.

Permohonan Ganti Rugi Bersifat Illusoir Sebagaimana Dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung

21. Bahwa Turut Tergugat I menolak secara tegas dalil posita gugatan angka 23 serta petitum gugatan angka 7, yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan permintaan ganti rugi immaterial kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), karena permintaan ganti rugi dimaksud tidak berlandaskan hukum yang ada, sehingga harus ditolak sebagaimana dengan yurisprudensi berikut ini:
- a. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117K/Sip/1971 :
"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang menyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan".
 - b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971 :
"Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan".
22. Bahwa selanjutnya, mengingat tidak terdapat fakta hukum yang menyatakan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka tuntutan Penggugat tentang pembebanan biaya perkara oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat haruslah ditolak.

Halaman 29 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah tertanggapi melalui jawaban Turut Tergugat I tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard); dan

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard); dan
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

ATAU: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono);

JAWABAN TURUT TERGUGAT II:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat II tidak menanggapi satu persatu isi gugatan dari Penggugat namun turut Tergugat II akan menanggapi isi gugatan Penggugat yang berkaitan dengan objek sengketa, maka Turut Tergugat II akan menjelaskan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Turut Tergugat II mengikuti lelang pada tanggal 27 September 2018 melalui website www.lelangdjk.kemenkeu.go.id Turut Tergugat I sebagaimana informasi yang Turut Tergugat II ketahui di Website KPKNL;
- 2) Bahwa Turut Tergugat II menjadi pemenang lelang sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No: 1042/45/2018 dengan objek lelang adalah SHM No. 1140, luas 18.519 m² yang terletak di Desa Pisang Kec. Patianrowo Kab. Nganjuk;
- 3) Bahwa secara sah, berharga dan berkekuatan hukum tetap. Bahwa Turut Tergugat II menjalankan seluruh prosedur dengan itikad baik untuk dapat menjadi pembeli dan sekaligus pemenang lelang terhadap objek sengketa;
- 4) Bahwa saat ini Turut Tergugat II meskipun menjadi pemenang lelang, tidak dapat menempati objek lelang tersebut, karena masih dalam penguasaan Penggugat dan Penggugat malah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Nganjuk setelah pelaksanaan lelang;

Halaman 30 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



- 5) Bahwa Penggugat seolah-olah tidak mengakui lelang hanya untuk mempertahankan objek sengketa saja;
- 6) Bahwa ketika mediasi, Penggugat tidak pernah hadir, namun hanya diwakilkan pengacara saja sehingga tidak tercapai kesepakatan, padahal dalam mediasi tersebut Turut Tergugat II sudah menawarkan untuk dibeli ulang;
- 7) Bahwa Turut Tergugat II sudah menjalankan seluruh kewajiban sebagai pembeli dan pemenang lelang yaitu, membayar pokok lelang dan bea lelang 2 % dari pokok lelang sebagaimana diatur dalam ketentuan berlaku, sehingga sangatlah wajar apabila Turut Tergugat II ingin menguasai objek lelang tersebut;
- 8) Bahwa Turut Tergugat II mengetahui sewaktu mediasi bahwa terhadap pelaksanaan lelang tersebut terdapat sisa hasil lelang yang sudah dikembalikan kepada Penggugat dan sekaligus sudah diambil oleh Penggugat. Namun, sangatlah aneh dan terlihat mengada-ada apabila Penggugat sudah menarik seluruh sisa hasil lelang dan tidak mengakui proses lelang;

Maka, berdasarkan sanggahan yang saya kemukakan diatas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang tidak baik;
3. Menyatakan Turut Tergugat II adalah Turut Tergugat yang baik;
4. Menerima dan mengabulkan alasan hukum Turut Tergugat II;
5. Menyatakan Turut Tergugat II secara sah menjadi pemenang lelang sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No: 1042/45/2018 dengan objek lelang adalah SHM No. 1140, luas 18.519 m² yang terletak di Desa Pisang, Kec. Patianrowo, Kab. Nganjuk;
6. Menyatakan menolak permohonan pembatalan lelang terhadap objek sengketa;
7. Menolak membayar seluruh kerugian yang timbul oleh Penggugat karena bukan menjadi tanggung jawab Turut Tergugat II;
8. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, Kuasa Para Penggugat mengajukan replik tanggal 24 Januari

Halaman 31 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019 dan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan duplik tanggal 7 Pebruari 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat:

1. Bukti P-1 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK.3518092408730002 atas nama : DWI JUNANTO;
2. Bukti P-2 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK.3518094505720010 atas nama : LENGGAR ASTUTI;
3. Bukti P-3 : Kartu Keluarga Nomor 3518091608030005 atas nama DWI JUNANTO;
4. Bukti P-4 : Kutipan Akta Nikah Nomor 241/02/X/1995 tanggal 2-10-1995 atas nama DWI JUNANTO dengan LENGGAR ASTUTIK;
5. Bukti P-5 : Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1140 Luas 18.519 m2 Desa Pisang, Kec. Patianrowo, Kab. Nganjuk, atas nama LENGGAR ASTUTIK;
6. Bukti P-6 : Surat Pemberitahuan Jaminan Telah Laku Lelang Nomor 057/536/NGJ/SPV-KDR/LELANG tanggal 10 Oktober 2018;

Bahwa fotocopy bukti surat tersebut diatas, telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan / dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan kecuali bukti P-5 dan P-6 Para Penggugat tidak bisa menunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Para Tergugat telah mengajukan bukti surat:

BUKTI SURAT DARI TERGUGAT:

1. Bukti T-1 : Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 111 tanggal 27 Januari 2012;
2. Bukti T-2 : Akta Perubahan (Addendum) Perjanjian Kredit Nomor 75 tanggal 25 Januari 2013;
3. Bukti T-3 : Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 201 tanggal 24 Januari 2014;
4. Bukti T-4 : Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 257 tanggal 26 Januari 2015;
5. Bukti T-5 : Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 454 tanggal 26 Januari 2016;
6. Bukti T-6 : Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 304 tanggal 26 Januari 2017;

Halaman 32 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bukti T-7 : Sertipikat Hak Milik Nomor 1140 atas nama LENGGAR ASTUTIK;
8. Bukti T-8 : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 112 tanggal 27 Januari 2012;
9. Bukti T-9 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 67/PTW/2012 tanggal 13 Februari 2012;
10. Bukti T-10 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 387/2012 tanggal 20 Februari 2012;
11. Bukti T-11 : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 76 tanggal 25 Januari 2013;
12. Bukti T-12 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 79/2013 tanggal 1 Februari 2013;
13. Bukti T-13 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 479/2013 tanggal 4 Maret 2013;
14. Bukti T-14 : Surat Peringatan I (satu) Nomor 056/176/NGJ/Spv-Krd/SP I tanggal 06 Juni 2017;
15. Bukti T-15 : Surat Peringatan II (dua) Nomor 056/191/NGJ/Spv-Krd/SP II tanggal 20 Juni 2017;
16. Bukti T-16 : Surat Peringatan III (tiga) Nomor 056/214/NGJ/Spv-Krd/SP III tanggal 21 Juli 2017;
17. Bukti T-17 : Surat Dari Kantor Jasa Penilai Publik Mushofah Mono Ighfiry Dan Rekan Nomor 0377/MMLSBY/PA/X/2017 tanggal 13 Oktober 2017 perihal Laporan Penilaian Aset (Lelang);
18. Bukti T-18 : Surat Tergugat kepada Turut Tergugat I Nomor 056/306/NGJ/SPV/Lelang tanggal 15 November 2017 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Dan Rekomendasi SKPT;
19. Bukti T-19 : Surat Turut Tergugat I kepada Tergugat Nomor S-1058/WKN.10/KNL.01/2018 tanggal 19 Maret 2018, perihal Penetapan Jadwal Lelang;
20. Bukti T-20 : Surat Tergugat kepada Penggugat Nomor 057/372/NGJ/Spv.Krd/Lelang tanggal 4 April 2018, perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
21. Bukti T-21 : Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 05 April 2018;
22. Bukti T-22 : Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui Jawa Pos Radar Nganjuk tanggal 20 April 2018;

Halaman 33 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bukti T-23 : Surat Pernyataan Pembatalan Lelang tanggal 11 Mei 2018;
24. Bukti T-24 : Surat Teergugat kepada Turut Tergugat I Nomor 057/460/NGJ/SPV/Lelang tanggal 25 Juli 2018 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT;
25. Bukti T-25 : Surat Turut Tergugat I kepada Tergugat Nomor 2585/WKN.10/KNL.01/2018 tanggal 09 Agustus 2018 perihal Penetapan Jadwal Lelang;
26. Bukti T-26 : Pengumuman Lelang Pertama tanggal 28 Agustus 2018;
27. Bukti T-27 : Surat Tergugat kepada Penggugat Nomor 057/491/NGJ/SPV.Krd/Lelang tanggal 05 September 2018, perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
28. Bukti T-28 : Surat Tergugat kepada Penggugat Nomor 057/492/SPV.Krd/Lelang tanggal 05 September 2018, perihal Pemberitahuan Lelang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
29. Bukti T-29 : Pengumuman Lelang Kedua melalui Jawa Pos Radar Nganjuk tanggal 12 September 2018;
30. Bukti T-30 : Kutipan Risalah Lelang Nomor 1042/45/2018 tanggal 29 November 2018;
31. Bukti T-31 : Surat Tergugat kepada Penggugat Nomor 057/535/NGJ/SPV-KRD/Lelang tanggal 10 Oktober 2018, perihal Pemberitahuan Jaminan Telah Laku Lelang;
32. Bukti T-32 : Surat Tergugat kepada Penggugat Nomor 057/536/NGJ/SPV-KRD/Lelang tanggal 10 Oktober 2018, perihal Pemberitahuan Jaminan Telah Laku Lelang;
33. Bukti T-33 : Nota Kredit Pelimpahan Sisa lelang tanggal 10 Oktober 2018;
34. Bukti T-34 : Nota Debet Pelunasan Kredit Pundi Kencana tanggal 10 Oktober 2018;
35. Bukti T-35 : Cetak Mutasi Rekening Giro atas nama Dwi Junanto;
36. Bukti T-36 : Cek Pengambilan Sisa Hasil Lelang oleh UD Sekar Hara tanggal 15 Oktober 2018;
37. Bukti T-37 : Akta berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Tahunan Tahun Buku 2014 PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk. Berkedudukan di Surabaya Nomor 23 tanggal 08 April 2015;
38. Bukti T-38 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk. Nomor 22 tanggal 13 Juli 2017;

Halaman 34 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



39. Bukti T-39 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk. Nomor 37 tanggal 20 Oktober 2017;
Bahwa fotocopy bukti surat tersebut diatas, telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan / dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan kecuali bukti T-7, T-8, T-9, T-10, T-12 dan T-13 Tergugat tidak bisa menunjukkan aslinya;

BUKTI SURAT DARI TURUT TERGUGAT I:

1. Bukti TT.I-3.a : Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 201 tanggal 24 Januari 2014;
2. Bukti TT.I-3.b : Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 257 tanggal 26 Januari 2015;
3. Bukti TT.I-3.c : Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 454 tanggal 26 Januari 2016;
4. Bukti TT.I-3.d : Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 304 tanggal 26 Januari 2017;
5. Bukti TT.I-4 : Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1140 Desa Pisang, Kec. Patianrowo, Kab. Nganjuk atas nama LENGGAR ASTUTIK;
6. Bukti TT.I-5.a : Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 387/2012 Kabupaten Nganjuk, Provinsi Jawa Timur atas nama PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Berkedudukan di Surabaya;
7. Bukti TT.I-5.b : Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 479/2013 Kabupaten Nganjuk, Provinsi Jawa Timur atas nama PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Berkedudukan di Surabaya;
8. Bukti TT.I-5.c : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 79/2013 tanggal 01 Februari 2013;
9. Bukti TT.I-5.d : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 67/PTW/2012 tanggal 13 Februari 2012;
10. Bukti TT.I-6 : Surat dari Bank Jatim kepada Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang Surabaya Nomor 057/460/NGJ/SPV/Lelang tanggal 25 Juli 2018 perihal Permohonan Penetapan Jadwa Lelang dan Rekomendasi SKPT;
11. Bukti TT.I-7 : Surat Dari Kantor Pertnahan Kabupaten Nganjuk tentang Surat Keterangan Pendaftaran tanah Nomor 142/2018 tanggal 19 September 2018;
12. Bukti TT.I-8 : Surat dari Bank Jatim kepada UD. Sekar Hara DWI JUNANTO Nomor 057/492/NGJ/SPV-KRD/Lelang tanggal 05 September 2018 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

Halaman 35 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



13. Bukti TT.I-9 : Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 28 Agustus 2018;
14. Bukti TT.I-10 : Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 12 September 2018;
15. Bukti TT.I-11 : Risalah Lelang Nomor 1042/45/2018 tanggal 27 September 2018;

Bahwa fotocopy bukti surat tersebut diatas, telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan / dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan kecuali bukti TT.I-3.a, TT.I-3.b, TT.I-3.c, TT.I-3.d, TT.I-4, TT.I-5.a, TT.I-5.b, TT.I-5.c dan TT.I-5.d Turut Tergugat I tidak bisa menunjukkan aslinya;

BUKTI SURAT DARI TURUT TERGUGAT II:

1. Bukti TT.II-1 : Kutipan Risalah Lelang Nomor 1042/45/2018 tanggal 29 November 2018;
2. Bukti TT.II-2 : Kuitansi Nomor KW-524/WKN.10/KNL.01/2018;
3. Bukti TT.II-3 : Surat Keterangan dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surabaya tanggal 27 September 2018;
4. Bukti TT.II-4 : Surat Setoran Pajak daerah – Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD – BPHTB) tanggal 26 November 2018;
5. Bukti TT.II-5 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 1140 atas nama Lenggar Astutik Desa Pisang Kec. Patianrowo Kab. Nganjuk;

Bahwa fotocopy bukti surat tersebut diatas, telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan / dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya dilakukan pemeriksaan setempat di obyek sengketa pada hari Rabu tanggal 23 April 2019 dan hasil dari pemeriksaan setempat selengkapnya terdapat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat dan Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 2 Mei 2019 sedangkan Turut Tergugat I tidak mengajukan kesimpulan;

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

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat II adalah sebagaimana termuat dalam jawaban Turut Tergugat II atas gugatan Penggugat tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam eksepsinya mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat keliru pihak (error in persona) karena KPKNL Surabaya (Turut Tergugat I) hanya bertindak sebagai pelaksana lelang seharusnya yang bertanggung jawab terkait lelang atas obyek sengketa adalah Tergugat selaku penjual lelang, sehingga tindakan Penggugat memasukkan Turut Tergugat I pada gugatan perkara a quo adalah tidak tepat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat I tersebut, Majelis Hakim berpendapat pihak Penggugat tetap bisa menggugat/menuntut Turut Tergugat I terkait dengan pelaksanaan lelang. Dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat I ditolak, maka selanjutnya akan dipertimbangkan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat sebagaimana termuat dalam surat gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah Pemilik sah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Provinsi Jawa Timur Kabupaten Nganjuk Kecamatan Patianrowo Desa Pisang berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) 1140 dengan luas : 18.519 m² atas nama LENGGAR ASTUTIK;
- Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Jaminan Lelang Telah Laku Terjual Nomor: 057/536/NGJ/SPV-KDR/LELANG, Tergugat menyampaikan bahwa sebidang tanah SHM No.1140 luas tanah : 18.519 m² atas nama LENGGAR ASTUTIK telah laku terjual melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan TURUT TERGUGAT I pada 27 September 2018 dengan harga pokok lelang Rp781.000.000,00 (tujuh ratus delapan puluh satu juta rupiah) dan setelah dikurangi dengan kewajiban hutang pokok, bunga, denda, biaya lelang dan pajak maka sisa hasil lelang yang diterima Penggugat adalah Rp54.240.089,35 (lima puluh empat juta dua ratus empat puluh ribu delapan puluh sembilan koma tiga puluh lima rupiah);

Halaman 37 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



- Bahwa harga lelang terlalu rendah dengan selisih sangat besar dengan harga tafsir penjualan tanah sehingga Penggugat mengalami kerugian dan Penggugat menduga bahwa Tergugat tidak menggunakan jasa appraisal independen;
- Bahwa Tergugat telah melakukan perhitungan secara tidak wajar mengenai bunga, denda dan biaya lelang sehingga ada selisih dan hal ini telah merugikan Penggugat;
- Bahwa Turut Tergugat II tidak menguasai secara fisik barang yang dilelang sehingga termasuk Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa perbuatan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagai Pemilik sah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Provinsi Jawa Timur Kabupaten Nganjuk Kecamatan Patianrowo Desa Pisang berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) 1140 dengan luas : 18.519 m² atas nama LENGGAR ASTUTIK sehingga termasuk Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah pelaksanaan lelang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan apakah Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-6 dan tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-39 dan tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat TT.I-3.a sampai dengan TT.I-11 dan tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat TT.II-1 sampai dengan TT.II-5 dan tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-1 berupa Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 111 tanggal 27 Januari 2012, bukti surat T-2 berupa Akta Perubahan (Addendum) Perjanjian Kredit Nomor 75 tanggal 25 Januari 2013, bukti

Halaman 38 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



surat T-3/TT.I-3.a berupa Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 201 tanggal 24 Januari 2014, bukti surat T-4/TT.I-3.b berupa Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 257 tanggal 26 Januari 2015, bukti surat T-5/TT.I-3.c berupa Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 454 tanggal 26 Januari 2016, bukti surat T-6/TT.I-3.d berupa Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 304 tanggal 26 Januari 2017 dan bukti surat T-7/TT.I-4/TT.II-5 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1140 atas nama LENGGAR ASTUTIK, telah terbukti bahwa Para Penggugat telah memperoleh kredit dari Tergugat sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dengan jaminan berupa:

- sebidang tanah pertanian sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 1140 atas nama LENGGAR ASTUTIK, sebagaimana Surat Ukur tanggal 6 Maret 2008, Nomor: 00067/Pisang/2008, seluas 18.519 m² yang terletak di Desa Pisang, Kecamatan Patianrowo, Kabupaten Nganjuk, Propinsi Jawa Timur;

Menimbang, bahwa terhadap jaminan kredit Para Penggugat tersebut telah dibuat dan ditandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 112 tanggal 27 Januari 2012 (bukti T-8), Akta Pemberian Hak Tanggungan/APHT Nomor: 67/PTW/2012 tanggal 13 Pebruari 2012 (bukti T-9/TT.I-5.d) yang dibuat oleh PPAT Nur Hidayat, SH., M.Kn. adalah langkah pertama dari pemberian hak tanggungan. Bahwa berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT (Pasal 10 ayat (2) UU Hak Tanggungan);

Menimbang, bahwa selanjutnya APHT tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan telah memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 387/2012 tanggal 20 Pebruari 2012 Peringkat I (bukti T-10/TT.I-5.a), maka kreditur dapat melakukan penjualan secara lelang jika debitur wanprestasi, dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan tersebut Tergugat II mempunyai jaminan pelunasan utang menggunakan Hak Tanggungan dan memberikan suatu keistimewaan pada krediturnya sebagai kreditur preferen. Kreditur Preferen adalah kreditur yang diistimewakan / didahulukan dari kreditur lainnya atas pelunasan utang debitur apabila terjadi gagal tagih;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Tergugat telah membuat Perubahan (Addendum) Perjanjian Kredit dan juga membuat beberapa Addendum Perpanjangan Kredit, sehingga Penggugat dan Tergugat membuat dan menandatangani lagi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (bukti T-11), Akta Pemberian Hak

Halaman 39 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



Tanggungan (T-12/TT.I-5c) dan terbit Sertipikat Hak Tanggungan peringkat 2 (bukti T-13/TT.I-5b);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-14 berupa Surat Peringatan I (satu) Nomor 056/176/NGJ/Spv-Krd/SP I tanggal 06 Juni 2017, bukti T-15 berupa Surat Peringatan II (dua) Nomor 056/191/NGJ/Spv-Krd/SP II tanggal 20 Juni 2017 dan bukti T-16 berupa Surat Peringatan III (tiga) Nomor 056/214/NGJ/Spv-Krd/SP III tanggal 21 Juli 2017, telah terbukti bahwa pembayaran angsuran kredit Penggugat kepada Tergugat tidak berjalan lancar;

Menimbang, bahwa oleh karena pembayaran angsuran kredit Penggugat kepada Tergugat tidak berjalan lancar maka Tergugat telah mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat I (T-18);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum yang dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata yang menyebutkan bahwa "setiap perbuatan melawan hukum, yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian". Bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1366 KUHPperdata disebutkan bahwa "setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatiannya". Bahwa dari ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut :

1. Perbuatan tersebut harus melawan hukum;
2. Perbuatan tersebut harus menimbulkan kerugian;
3. Perbuatan tersebut harus ada unsur kesalahan;
4. Dari perbuatan tersebut harus ada hubungan sebab akibat;

Ad.1. Perbuatan tersebut harus melawan hukum

Menimbang, bahwa ada 4 kriteria perbuatan melawan hukum, yaitu:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Melanggar hak subyektif orang lain;
- c. Melanggar kaidah tata susila;
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati;

Ad.2. Perbuatan tersebut harus menimbulkan kerugian

Menimbang, bahwa kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa:

- Kerugian materiil, dimana kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Jadi pada umumnya

Halaman 40 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh;

- Kerugian immateriil, dimana perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat immateriil seperti ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup;

Untuk menentukan luasnya kerugian yang harus diganti umumnya harus dilakukan dengan menilai kerugian tersebut, untuk itu pada azasnya yang dirugikan harus sedapat mungkin ditempatkan dalam keadaan seperti keadaan jika terjadi perbuatan melawan hukum. Pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi tidak hanya kerugian yang telah ia derita pada waktu diajukan tuntutan akan tetapi juga apa yang ia akan derita pada waktu yang akan datang;

Ad.3. Perbuatan tersebut harus ada unsur kesalahan

Menimbang, bahwa syarat kesalahan ini dapat diukur secara:

- Obyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat;
- Subyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya;

Selain itu orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan tidak wajib membayar ganti rugi;

Sehubungan dengan kesalahan ini terdapat dua kemungkinan:

- Orang yang dirugikan juga mempunyai kesalahan terhadap timbulnya kerugian. Dalam pengertian bahwa jika orang yang dirugikan juga bersalah atas timbulnya kerugian, maka sebagian dari kerugian tersebut dibebankan kepadanya kecuali jika perbuatan melawan hukum itu dilakukan dengan sengaja;
- Kerugian ditimbulkan oleh beberapa pembuat. Jika kerugian itu ditimbulkan karena perbuatan beberapa orang maka terhadap masing-masing orang yang bertanggung jawab atas terjadinya perbuatan tersebut dapat dituntut untuk keseluruhannya;

Ad.4. Dari perbuatan tersebut harus ada hubungan sebab akibat

Menimbang, bahwa salah satu ciri pokok dari adanya suatu perbuatan melawan hukum adalah perbuatan tersebut harus ada hubungan sebab akibat. Perbuatan melawan hukum dalam hal ini harus dilihat secara materiil. Dikatakan materiil karena sifat perbuatan melawan hukum dalam hal ini harus dilihat sebagai suatu kesatuan tentang akibat yang ditimbulkan olehnya terhadap diri pihak korban.

Halaman 41 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



Hubungan sebab akibat (causation in fact) hanyalah merupakan masalah fakta atau apa yang secara faktual telah terjadi. Namun dengan adanya suatu kerugian, maka yang perlu dibuktikan adalah hubungan antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang ditimbulkan;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tanah obyek sengketa yang dijual Tergugat melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan Turut Tergugat I pada tanggal 27 September 2018 yang dimenangkan Turut Tergugat II tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang;

Menimbang, bahwa Penggugat selaku penjamin telah menyetujui perjanjian kredit modal kerja dan telah memberikan tanda tangannya dan Penggugat juga telah memberikan persetujuannya dengan menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 112 tanggal 27 Januari 2012 (bukti T-8) tersebut, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa barang jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1140 atas nama LENGGAR ASTUTIK sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik Nomor: 1140 atas nama LENGGAR ASTUTIK sah sebagai barang jaminan maka Tergugat mempunyai hak untuk menjual lelang barang jaminan tersebut selanjutnya mengenai tata cara dan prosedur pelelangan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dan Undang-Undang RI Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT);

Menimbang, bahwa setelah Tergugat mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat I (bukti T-18), selanjutnya Turut Tergugat I melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif dokumen berupa:

- a. Salinan/ fotocopy perjanjian kredit;
- b. Salinan/ fotocopy Sertifikat Hak tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c. Salinan/ fotocopy perincian tunggakan/kewajiban utang debitur;
- d. Salinan/ fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Kreditur;
- e. Salinan/ fotocopy bukti kepemilikan hak;
- f. Salinan/ fotocopy surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitur;
- g. Surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan;

Halaman 42 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



Bahwa oleh karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang selanjutnya Turut Tergugat I menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang (Pertama) KPKNL Surabaya Nomor S-1058/WKN.10/KNL.01/2018 tanggal 19 Maret 2018, perihal Penetapan Jadwal Lelang (bukti T-19);

Menimbang, bahwa Tergugat telah melaksanakan prosedur pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali yakni melalui Pengumuman Lelang (Pertama) obyek jaminan melalui selebaran tanggal 5 April 2018 (bukti T-21) dan Pengumuman Lelang melalui Surat Kabar Jawa Pos Radar Nganjuk tanggal 20 April 2018 (bukti T-22) serta Tergugat juga telah memberitahukan kepada Penggugat terkait rencana pelaksanaan lelang atas barang jaminan melalui Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui KPKNL Surabaya Nomor: 057/372/NGJ/Spv.Krd/Lelang tanggal 4 April 2018 (bukti T-20/TT.I-6);

Menimbang, bahwa untuk lelang pertama batal dilaksanakan karena tidak memenuhi legalitas formil subyek dan obyek sehingga obyek jaminan tidak berhasil terjual (bukti T-23), selanjutnya Tergugat kembali mengajukan permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT kepada Turut Tergugat I (bukti T-24) dan prosedur pelaksanaan lelang dilaksanakan sesuai dengan PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang antara lain Penetapan Jadwal lelang (bukti T-25), Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Para Penggugat (bukti T-27 dan bukti T-28), Pengumuman lelang melalui selebaran tanggal 28 Agustus 2018 (bukti T-26/TT.I-9a) dan Pengumuman Lelang melalui surat kabar Jawa Pos Radar Nganjuk tanggal 12 September 2018 (bukti T-29/TT.I-9b);

Menimbang, bahwa oleh karena pengumuman lelang yang dilakukan oleh pihak penjual telah memenuhi persyaratan lelang dan memenuhi asas publisitas dan dianggap telah diketahui oleh masyarakat luas termasuk pihak Penggugat dan semua persyaratan dokumen telah terpenuhi dan prosedur pengumuman dan pemberitahuan lelang juga telah terpenuhi, maka pelelangan dalam perkara a quo telah sesuai dengan tata cara dan prosedur yang diatur dalam UU Hak Tanggungan dan PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-30/TT.I-11/TT.II-1 berupa Risalah Lelang Nomor : 1042/45/2018, lelang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 27 September 2018 dengan Doctorandus Gunawan, selaku Pejabat Lelang, Kamillah

Halaman 43 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



selaku pejabat sementara Pimpinan Cabang pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk. Cabang Nganjuk selaku Pemohon Lelang, Aminullah Ismail, Penyela Supervisi Kredit pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk. Cabang Nganjuk dan Sarto (Turut Tergugat II) selaku Pembeli Lelang dengan harga pembelian Rp781.100.000,00 (tujuh ratus delapan puluh satu juta seratus ribu rupiah) untuk obyek lelang sebidang tanah SHM No. 01140 luas 18.519 m² tercatat atas nama Lengggar Astutik terletak di Desa Pisang Kecamatan Patianrowo Kabupaten Nganjuk;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas pelaksanaan lelang terhadap obyek jaminan kredit Penggugat yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas permintaan dari Tergugat telah sesuai dengan tata cara dan prosedur pelaksanaan lelang sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya pelaksanaan lelang tersebut sah dan tidak dapat dibatalkan. Dengan demikian petitum kedua sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum ketiga, keempat, kelima, keenam, ketujuh dan kedelapan sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang tidak relevan dengan perkara a quo maka beralasan hukum terhadap bukti-bukti surat tersebut tidak dipertimbangkan dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah perkaranya Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya hingga saat ini sejumlah Rp2.557.000,00 (dua juta lima ratus lima puluh tujuh ribu rupiah);

Mengingat pasal-pasal dalam HIR dan KUHPerdata serta ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.573.000,00 (dua juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan pada hari Selasa tanggal 7 Mei 2019 dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk oleh kami: DYAH NUR

Halaman 44 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Njk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SANTI, S.H., sebagai Hakim Ketua, PRONGGO JOYONEGARA, S.H., dan ANDRIS HENDA GOUTAMA, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 9 Mei 2019 oleh Hakim Ketua tersebut, didampingi Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh ADANG TJEPAKA, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat II serta tanpa hadirnya Penggugat dan Turut Tergugat I.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ttd.

Ttd.

PRONGGO JOYONEGARA, S.H.

DYAH NUR SANTI, S.H.

Ttd.

ANDRIS HENDA GOUTAMA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ttd.

ADANG TJEPAKA, S.H.

Rincian biayanya :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Alat Tulis kantor	Rp.	50.000,00
3. Panggilan	Rp.	1.377.000,00
4. PNBP	Rp.	30.000,00
5. Pemeriksaan Setempat ...	Rp.	1.070.000,00
6. Redaksi	Rp.	10.000,00
7. Materai putusan.....	Rp.	6.000,00
Jumlah	Rp.	2.573.000,00

Terbilang : dua juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah.