



PUTUSAN

Nomor : 08 / Pdt.G / 2015 / PN.Blit

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

NAHRONI, : Laki-laki, Umur 50 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, alamat RT 03 RW 03 Desa Kalipucung Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar, yang dalam hal ini diwakili kuasanya AGUS SANTOSO, S. MH dan JINARWO,SH. ADVOKAT/Penasihat Hukum berkantor di Jln. Raya Jatilengger No. 20 Ponggok-Blitar, Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal, 16 Januari 2015, selanjutnya disebut : PENGGUGAT I

MELAWAN

1. PT. Permodalan Nasional Madani (PERSERO), Cabang Blitar Alamat Jln. Cepaka No. 15 Blitar, selanjutnya disebut Tergugat I;
2. KPKNL Malang, Alamat Jin. Supriadi No. 157 Malang, selanjutnya disebut Tergugat II;
3. BUDI SANTOSO, Laki-laki, Pekerjaan Swasta Alamat PERUM DELTA SARI Blok AD 77 Waru. Sidoarjo, selanjutnya disebut Tergugat III;
4. ZAENAL ARIFIN,SH, Pekerjaan NOTARIS, Alamat, di, Jln. Urip Sumohardjo Wlingi, Kabupaten Blitar, selanjutnya disebut Turut Tergugat I;
5. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar. An. A Yani No. 30 Blitar, selanjutnya disebut Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara ini ;

Setelah memperhatikan surat-surat bukti dan mendengar keterangan saksi-saksi dalam perkara ini ;

Halaman 1 dari 42 Halaman
Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blit.



TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 Januari 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar dengan Register Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Blit telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa tanggal, 18 Mei 2009, Penggugat memperoleh fasilitas pembiayaan dari Tergugat I sebesarRp. 55.000.000,- (Lima Puluh Lima Juta Rupiah), yang dituangkan dalam perjanjian kredit yang dibua toleh NOTARIS Zaenal Arifin (turut Tergugat I) No. 022/PK/ULaMM/BLKT-V/2009;
2. Bahwa pada tanggal, 09 Desember 2009, Penggugat memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp. 80.000.000,- (DelapanPuluhJuta Rupiah) , yang dituangkan dalam perjanjian kredit yang dibua toleh NOTARIS Zaenal Arifin (turutTergugat I) No. 004/PPTK/ULaMM/BLKT-XII/2009;
3. Bahwa pada tanggal, 15 Agustus 2011, Penggugat memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I sebesarRp. 125.000.000,- (SeratusDuaPuluh Lima Juta Rupiah), yang dituangkan dalam perjanjian kredit yang dibuat oleh NOTARIS Zaenal Arifin (turut Tergugat I) No. 022/PTAdd/ULM/BLKT-VIII/2011;
4. Bahwa pada tanggal, 15 Maret 2013, Penggugat memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp. 175.000.000,- (SeratusTujuhPuluh Lima Juta Rupiah), yang dituangkan dalam ADDENDUM PERJANJIAN KREDIT yang dibuat oleh NOTARIS Zaenal Arifin (turut Tergugat I) No. 012/ULM/BLKT/SPM-III/13;
5. Bahwa sebagai jaminan atas kredit tersebut adalah sebidang tanah yang tersebut dalam sertifikat Hak Milik No. 86. GS No. 3271 tanggal, 24-11-1992, Luas: 2210 m2, a/n. MARTIAH yang terletak di Desa Kalipucung, Kecamatan sanankulon, Kabupaten Blitar, Dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Tanah P. Badeli
 - Sebelah Timur : JalanDesa
 - Sebelah Selatan : Tanah P. Muikim
 - Sebelah Barat : Tanah BengkokDesa/Tanah Suwarno
6. Bahwa dalam ADDENDUM PERJANJIAN KREDIT, No. 012 / ULM / BLKT / SPM-III / 13, tanggal, 15 Maret 2013, Kredit Penggugat tersebut berlaku untuk jangka waktu 48 Bulan (4 Tahun) dan baru berakhir pada 15 Maret 2017, sedangkan mengenai bunga ditentukan 1,3% (SatuKomaTigaPersen)

Halaman 2 dari 42 Halaman
Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blit.



per Bulan Flat annuitas atau 26,2060 % (dua enam koma dua nol enam nol persen) efektif per tahun yang dihitung dari pokok pinjaman;

7. Bahwa meskipun dalam ADDENDUM PERJANJIAN KREDIT, No. 012/ULM/BLKT/SPM-III/13, tanggal, 15 Maret 2013, yang di buat dihadapan turut Tergugat I telah ditentukan mengenai :

- Besarnya Bunga 26,2060 % per tahun;
- Berlaku untuk jangka waktu 4 (empat) Tahun dan berakhir pada tanggal, 15 Maret 2017;

Namun ternyata Tergugat I dalam perjanjian tersebut menyimpang dari ketentuannya itu secara sepihak telah mengakhiri perjanjian kredit dan menyatakan kredit macet Penggugat pada Tergugat I sebesar Rp. 164.089.182,- (Seratus Enam Puluh Empat Juta Delapan Puluh Sembilan Ribu seratus Delapan Puluh Dua Rupiah);

8. Bahwa disamping itu tanpa persetujuan dan tidak pernah mengajak Penggugat untuk melakukan penilaian-penilaian asset yang akan dilelang oleh tergugat guna mendapatkan harga minimal dari aset tersebut, Tergugat I, pada tanggal, 15 Juli 2014 secara sepihak telah mengajukan permohonan eksekusi lelang melalui Tergugat II (KPKNL-Malang), dan Telah dibeli lelang oleh Tergugat III;

9. Bahwa harga lelang hanya sebesar Rp. 170.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Juta Rupiah), Sedangkan jaminan tersebut senilai Rp. 400.000.000,- (Empat ratus Juta Rupiah), sehingga sangat merugikan Penggugat;

10. Bahwa perbuatan tergugat I seperti tersebut diatas adalah bertentangan dengan keputusan Mahkamah Agung No: 3021/K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yaitu yang menyatakan bahwa para tereksekusi yang di lakukan tanpa meminta persetujuan dari Pengadilan Negeri adalah batal menurut hukum;

11. Bahwa Penggugat sama sekali tidak bermaksud mengingkari hutang kepada Tergugat I sebab terhadap hutang Penggugat sebesar Rp. 175.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Delapan Puluh Sembilan Ribu seratus Delapan Puluh Dua Rupiah) tersebut, Penggugat telah membayar hutang pokok dan bunganya sebesar Rp. 5.920.850 X 7 angsuran = Rp. 41.445.950,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa mengenai keterlambatan pembayaran, hal tersebut bukanlah merupakan kehendak Penggugat melainkan semata-mata disebabkan oleh situasi ekonomi yang tidak mendukung usaha Penggugat yaitu naik turunnya harga BBM, sehingga usaha Penggugat mengalami kemacetan;
13. Bahwa Penggugat sangat kuatir selama proses perkara ini berjalan Para Tergugat menjual tanah tersebut pada orang lain. Untuk menghindari tuntutan Penggugat maka oleh karenanya Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Blitar berkenan menetapkan sita jaminan atas tanah tersebut;
14. Bahwa Notaris Zaenal Arifin dijadikan turut Tergugat I karena yang bersangkutan yang membuat dan menerbitkan ADDENDUM PERJANJIAN KREDIT, No. 012/ULM/BLKT/SPM-III/13, tanggal, 15 Maret 2013,
15. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar dijadikan turut Tergugat II agar mengetahui dan menanggukhan terlebih dahulu proses balik nama dalam sertifikat yang dijadikan jaminan kredit;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Bpk Ketua Pengadilan Negeri iBlitar, atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan tenggang waktu perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I masih belum jatuh tempo;
3. Menyatakan pelelangan yang dilakukan Tergugat II atas barang jaminan hutang adalah batal menurut Hukum;
4. Menyatakan harga pelelangan tidak wajar jauh dari nilai jaminan, oleh karenanya harus dibatalkan;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan diatas;
6. Menyatakan bahwa terhadap hutang sebesar Rp. Rp. 175.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran pokok dan bunga sebesar Rp.41.445.950,-. Maka sisa hutang yang harus dibayar Penggugat adalah sebesar Rp. 164.089.182,- (Seratus Enam Puluh Empat Juta Delapan Puluh Sembilan Ribu seratus Delapan Puluh Dua Rupiah);

Halaman 4 dari 42 Halaman
Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blt.



7. Menghukum Penggugat untuk melunasi sisa hutang sebesar Rp. Rp. 164.089.182,- (Seratus Enam Puluh Empat Juta Delapan Puluh Sembilan Ribu seratus Delapan Puluh Dua Rupiah);
8. Memerintahkan kepada Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah yang tersebut dalam sertifikat Hak Milik No. 86. GS No. 3271 tanggal, 24-11-1992, Luas: 2210 m2, a/n. MARTIAH yang terletak di Desa Kalipucung, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar, Dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Tanah P. Badeli
 - Sebelah Timur : Jalan Desa
 - Sebelah Selatan : Tanah P. Muikim
 - Sebelah Barat : Tanah Bengkok Desa/Tanah Suwarno

Pada saat Penggugat melunasi hutangnya kepada Tergugat I;

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Bpk. Ketua Pengadilan Negeri Blitar, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan untuk:

- Penggugat hadir kuasanya AGUS SANTOSO, SH.MH., ;
- Tergugat I hadir kuasanya WIMAR YANUAR WAHYUDI;
- Tergugat II hadir kuasanya CHOIRUL MUSLIHAH, S.H., berdasarkan Surat kuasa Khusus tanggal 20 pebruari 2015 Nomor SKU-191/MK.6/2015;
- Tergugat III Tidak hadir maupun tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir ;
- Turut Tergugat I hadir kuasanya Mohamad Syaeroji, SH ;
- Turut Tergugat II tidak pernah hadir ataupun menyuruh wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut ;

Menimbang, bahwa kepada para pihak yang hadir telah diupayakan perdamaian dengan prosedur penyelesaian sengketa melalui mediasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 130 HIR/ 154 R.Bg Jo. PERMA No. 01 Tahun 2008 dengan ditunjuk seorang mediator yaitu CRISTINA



SIMANULLANG, S.H. berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim tanggal 10 Maret 2015 No. 08/Pen.Pdt/2015/PN.Blt. sebagai Hakim Mediator untuk mengupayakan perdamaian tersebut akan tetapi proses mediasi tersebut ternyata belum berhasil. Sehingga Persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat serta tidak ada perubahan terhadap gugatan tersebut ;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan jawaban tanggal 3 Maret 2015 Ref. No. S-203/PNM MLG-LGL/IV/15, yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU

A.1. LELANG TELAH DILAKSANAKAN PADA TANGGAL 23 JULI 2014 SEMENTARA GUGATAN DIAJUKAN PADA TANGGAL 22 JANUARI 2015

1. Bahwa permasalahan dalam gugatan *a quo* merupakan permasalahan yang terkait dengan pelaksanaan lelang atas obyek tanah seluas 2.210 M2 (dua ribu dua ratus sepuluh meter persegi) dan bangunan di atasnya yang terletak di Desa Kalipucung, Kec. Sanan Kulon, Kabupaten Blitar dengan Sertifikat Hak Milik No.: 86 ("**Obyek Lelang**"), dimana Obyek Lelang telah dilakukan lelang pada tanggal 23 Juli 2014. Sebagaimana diakui **PENGGUGAT** pada angka (8) posita gugatan, **PENGGUGAT** mengakui pelelangan telah dilaksanakan pada tanggal 23 Juli 2014. Sementara gugatan *a quo* baru didaftarkan pada tanggal 22 Januari 2015 yang berarti ada jangka waktu selama 6 (enam) bulan sejak selesainya pelaksanaan lelang.
2. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang atas Obyek Lelang tersebut, **TERGUGAT I** telah memberitahukan kepada khalayak ramai melalui pengumuman atas akan dilaksanakannya lelang terhadap Obyek Lelang yaitu

- Pengumuman lelang pertama pada tanggal 28 Mei 2014;

*Halaman 6 dari 42 Halaman
Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blt.*



- Pengumuman lelang kedua pada tanggal 12 Juni 2014 di media surat kabar Surya Malang.

Berdasarkan pengumuman-pengumuman lelang tersebut, ternyata ada jarak selama 30 (tiga puluh) hari sejak **TERGUGAT II** mengumumkan lelang pertama, pengumuman kedua hingga pelaksanaan lelang pada tanggal 23 Juli 2014.

3. Bahwa dengan jangka waktu selama 30 (tiga puluh) hari tersebut seharusnya **PENGGUGAT** memiliki waktu untuk mengajukan keberatan-keberatan sebagaimana yang diperbolehkan dalam peraturan-perundangan, dimana dengan diadakan pengumuman-pengumuman, maka khalayak ramai yang merasa keberatan termasuk **PENGGUGAT** diberi kesempatan untuk menyatakan keberatan-keberatan.
4. Bahwa **PENGGUGAT** juga mengaku telah mengetahui pada tanggal 23 Juli 2014 tentang adanya lelang atas Obyek Lelang setelah diberitahu oleh **TERGUGAT I** tentang adanya surat pemberitahuan lelang sebagaimana surat **TERGUGAT I** No.: S-880/WKN.10/KNL.03/2014 tertanggal 26 Mei 2014 namun **PENGGUGAT** juga tidak mengajukan keberatan atas akan dilakukannya lelang tersebut, meskipun telah diberitahukan oleh **TERGUGAT I**.
5. Bahwa dengan **PENGGUGAT** tidak menyatakan keberatan pada saat diadakannya pengumuman lelang dan pemberitahuan lelang tersebut, maka **TERGUGAT I** telah dibebaskan berdasarkan peraturan perundang-undangan dari tanggung jawab apapun terkait dengan pelaksanaan lelang Obyek Lelang *a quo*. Hal ini sebagaimana diatur pada pasal 1946 KUHPerdata, dengan adanya Lewat waktu, maka seseorang telah dibebaskan dari segala tuntutan, selengkapnya pasal 1946 KUHPerdata:

Lewat waktu ialah suatu sarana hukum untuk memperoleh sesuatu atau suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan dengan terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang.



6. Bahwa dengan telah lewat waktunya **PENGGUGAT** dalam mengajukan gugatan *a quo*, maka gugatan **PENGGUGAT** harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

BAHWA DENGAN PENGGUGAT TIDAK MENGAJUKAN KEBERATAN ATAS DILAKUKANNYA LELANG MESKIPUN TERGUGAT I TELAH MEMBERITAHUKAN DAN MENGUMUMKAN PELAKSANAAN LELANG, MAKA PENGGUGAT TELAH DIANGGAP SETUJU ATAS LELANG OBYEK LELANG DAN DENGAN DEMIKIAN PENGGUGAT TELAH MELEPASKAN HAKNYA UNTUK MENYATAKAN KEBERATAN ATAS LELANG DALAM PERKARA A QUO, OLEH KARENANYA GUGATAN YANG DEMIKIAN HARUS DITOLAK UNTUK SELURUHNYA.

A.2. TUNTUTAN PENGGUGAT UNTUK MEMINTA PENGEMBALIAN OBJEK LELANG TELAH LEWAT WAKTU KARENA LELANG TELAH SELESAI DILAKSANAKAN DAN KEWAJIBAN PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I TELAH SELESAI.

1. Bahwa demikian juga dengan tuntutan **PENGGUGAT** sebagaimana petitumnya pada angka (8) telah lewat waktu karena kewajiban **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** telah selesai dengan dilelangnya Objek Lelang.
2. Bahwa dengan telah dilakukannya pelaksanaan lelang terhadap Obyek Lelang, maka kewajiban **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** berdasarkan Perjanjian Kredit No.: 012/ULM-BLKT/PK-TMR/III/2013 tertanggal 15 Maret 2013 telah selesai. **PENGGUGAT** tidak dapat lagi menuntut adanya pengembalian Objek Lelang sebagaimana yang dituntut dalam petitum angka (8), karena seluruh kewajiban **PENGGUGAT** telah terselesaikan melalui dilelangnya Obyek Lelang.

Atas telah dilakukannya lelang pada tanggal 23 Juli 2014, maka tentunya **PENGGUGAT** tidak dapat lagi meminta pengembalian Obyek Lelang yang telah dilakukan lelang karena Obyek Lelang telah dilelang dan dijual kepada **TERGUGAT II** sebagaimana risalah lelang No 853/2014

Halaman 8 dari 42 Halaman
Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blt.



3. Bahwa atas telah selesainya pelaksanaan lelang, maka **TERGUGAT I** memberitahukan secara resmi kepada **PENGGUGAT** sebagaimana surat No.853/2014 tanggal 23 Juli 2014 yang telah diterima langsung oleh **PENGGUGAT**.

BAHWA DENGAN TELAH DILAKSANAKANNYA LELANG TERHADAP OBYEK LELANG MAKA KEWAJIBAN PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I TELAH SELESAI, PENGGUGAT TELAH TIDAK DAPAT LAGI MENUNTUT PENGEMBALIAN OBYEK LELANG KEPADA TERGUGAT I, OLEH KARENANYA GUGATAN PENGGUGAT YANG DEMIKIAN HARUS DITOLAK UNTUK SELURUHNYA.

B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR ATAU TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)

B.1. GUGATAN KABUR ATAU TIDAK JELAS KARENA MESKIPUN JUDUL GUGATAN PENGGUGAT TENTANG WANPRESTASI NAMUN PENGGUGAT MENCOBA MENGARAHKAN GUGATANNYA KE DALAM GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa **PENGGUGAT** tampak bingung dalam menyusun dasar hukum dari gugatannya, hal mana terlihat dari surat Gugatan **PENGGUGAT** yang saling bertentangan satu dengan lainnya. Pada bagian perihal surat gugatan, **PENGGUGAT** menyatakan bahwa gugatan tersebut merupakan gugatan "WANPRESTASI". Pada bagian lainnya **PENGGUGAT** menyatakan bahwa hendak mengajukan gugatan "PERBUATAN MELAWAN HUKUM", selengkapnyanya sebagai berikut:

*"Dengan ini hendak mengajukan **gugatan perdata Perbuatan Melawan Hukum**" terhadap Perjanjian Kredit No.: 012/U LM-BLK/PK-SPM/III/13 tanggal 15 Maret 2013"*

Sementara judul gugatan **PENGGUGAT**:

Hal: Gugatan Wanprestasi

2. Bahwa karena judul gugatan **PENGGUGAT** bertentangan dengan keseluruhan isi gugatan, maka dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** menjadi tidak jelas dan membingungkan. **PENGGUGAT** hanya



sekedar menyebutkan adanya perbuatan melawan hukum –*quod non-* namun tidak dapat menguraikan perbuatan melawan hukum yang didalilkannya tersebut.

3. Bahwa lebih lanjut, meskipun dalam dalil-dalil atau posisinya **PENGGUGAT** mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum – *quod non-* namun dalam tuntutan atau petitum **PENGGUGAT** sama sekali tidak menuntut suatu ganti kerugian, sebagaimana dapat dilihat pada seluruh petitumnya. Padahal esensi suatu gugatan perbuatan melawan hukum adalah untuk menuntut suatu ganti kerugian. Maka dengan **PENGGUGAT** tidak menuntut suatu ganti kerugian, namun dalam dalilnya mendalilkan perbuatan melawan hukum, gugatan yang demikian dikategorikan sebagai gugatan yang kabur atau *obscuur libel*.

B.2. GUGATAN KABUR ATAU TIDAK JELAS KARENA TUNTUTAN PENGGUGAT SALING BERTENTANGAN SATU SAMA LAIN

4. Bahwa selain itu kabur gugatan **PENGGUGAT** dapat terlihat pada tuntutan atau petitum-petitumnya yang saling bertentangan satu sama lain yaitu petitum angka (4), (6), (7), dan (8).
5. Bahwa tuntutan **PENGGUGAT** yaitu pada angka (4) gugatan, **PENGGUGAT** meminta agar **TERGUGAT I** menetapkan harga lelang yang wajar sesuai keinginan **PENGGUGAT**, akan tetapi pada tuntutan pada angka (6), (7), (8) gugatan **PENGGUGAT** juga meminta untuk ditetapkan membayar hutang kepada **TERGUGAT I**.
6. Tuntutan-tuntutan **PENGGUGAT** tersebut sangat membingungkan dengan alasan bahwa **PENGGUGAT** meminta:
 - agar ditetapkan suatu harga lelang yang wajar terhadap Obyek Lelang, dengan kata lain **PENGGUGAT** setuju atas dilakukannya lelang namun dengan harga yang wajar yang sesuai keinginan **PENGGUGAT**; tetapi
 - Pada sisi lain **PENGGUGAT** juga meminta agar **PENGGUGAT** ditetapkan untuk terus melakukan pembayaran utang kepada **TERGUGAT I**, dengan kata lain **PENGGUGAT** tidak setuju atas dilakukannya lelang terhadap Obyek Lelang.

Halaman 10 dari 42 Halaman
Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blt.



BAHWA DENGAN DASAR GUGATAN YANG BERTENTANGAN SATU DENGAN LAINNYA DAN TIDAK SESUAINYA TUNTUTAN PENGGUGAT DAN DALIL-DALIL PENGGUGAT MENUNJUKKAN TIDAK CERMATNYA PENGGUGAT DALAM MENYUSUN GUGATAN AQUO, MEMBUAT GUGATAN A QUO MENJADI KABUR ATAU OBSCUUR LIBEL, DENGAN DEMIKIAN TERGUGAT I MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM AGAR GUGATAN A QUO DITOLAK UNTUK SELURUHNYA

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Eksepsi di atas merupakan satu kesatuan dengan Jawaban pada Pokok Perkara di bawah. Selanjutnya **TERGUGAT I** menolak secara tegas dalil-dalil yang diajukan **PENGGUGAT** dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

A. PERJANJIAN KREDIT ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT I TELAH MEMENUHI SYARAT SAH SUATU PERJANJIAN SEBAGAIMANA DIATUR DALAM KETENTUAN PASAL 1320 KUHPerdara

1. Bahwa hubungan hukum antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** berdasarkan Perjanjian Kredit No.: 012/ULM-BL-KT/PK-TMR/III tertanggal 15 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Zaenal Arifin, S.H., PPAT di Kabupaten Blitar (“**Perjanjian Kredit**”). Berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, **PENGGUGAT** telah menerima pembiayaan dari **PENGGUGAT** setinggi-tingginya sejumlah Rp.: 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta Rupiah).
2. Bahwa sebagai jaminan atas Perjanjian Kredit, **PENGGUGAT** telah memberikan jaminan kepada **TERGUGAT I** bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No.: 86 tertanggal 24 Desember 1992 atas tanah seluas 2.210 M2 (dua ribu dua ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Kabupaten Blitar, Kec. Sanakulon, Desa Kalipucung *in casu* Obyek Lelang, sebagaimana telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 86 dengan GS Nomor 3271 tanggal 24 – 11 – 1992 dengan Luas 2210 m2.
3. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, **PENGGUGAT** memiliki kewajiban untuk membayar angsuran setiap bulan. Klausul yang merupakan ketentuan cidera janji atau wanprestasi yaitu sebagaimana diatur dalam pasal 6 poin 3 dalam Perjanjian Kredit yang berbunyi



"Bilamana **Debitur** melakukan Wanprestasi sebagaimana disebutkan diatas maka dengan ini **Debitur** memberikan kuasa kepada **PNM** untuk menyerahkan, menjual, menjual, mengalihkan dengan cara apapun juga atas seluruh jaminan kepada pihak lain guna penyelesaian pembiayaan **Debitur**", mengatur bahwa **PENGGUGAT** harus membayar angsuran perbulannya pada tanggal sesuai Perjanjian Kredit, apabila **PENGGUGAT** tidak melakukan pembayaran sesuai jadwal pembayaran yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit, maka **PENGGUGAT** telah cidera janji dan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan yang dipegangnya **TERGUGAT I** berhak untuk menjual Obyek Lelang, untuk selanjutnya **TERGUGAT I** mengambil pelunasan atas hutang-hutang **PENGGUGAT** dari hasil penjualan Obyek Lelang tersebut.

4. Bahwa Perjanjian Kredit antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** tersebut telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUHPerdara. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara syarat sahnya perjanjian yaitu:

a. Kesepakatan para pihak:

PENGGUGAT mengajukan permohonan pembiayaan kepada **TERGUGAT I** untuk pembiayaan usahanya. **TERGUGAT I** kemudian memberikan persetujuan dengan memberikan pinjaman. Kesepakatan tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk Perjanjian Kredit.

b. Kecakapan para pihak:

Para pihak yang melakukan Perjanjian Kredit merupakan pihak-pihak yang cakap hukum, **TERGUGAT I** merupakan suatu subjek hukum yang berbentuk badan hukum dan **PENGGUGAT** merupakan subjek hukum.

c. Suatu Hal Tertentu:

Perjanjian Kredit antara **TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** merupakan perjanjian yang mengatur pemberian fasilitas pembiayaan dari **TERGUGAT I** kepada **PENGGUGAT** dengan jumlah setinggi-tingginya sebesar Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta Rupiah).

d. Suatu sebab yang halal:

Halaman 12 dari 42 Halaman
Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blt.



Pembiayaan yang diberikan **TERGUGAT I** kepada **PENGGUGAT** akan digunakan untuk membiayai kelangsungan usaha atau bisnis dari **PENGGUGAT**.

5. Bahwa dengan telah terpenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPPerdata, maka Perjanjian Kredit antara **TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** merupakan suatu perjanjian utang-piutang yang sah dan harus dijalankan kedua belah pihak, dimana atas Perjanjian Kredit telah timbul suatu utang piutang antara **TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT**. Tidak ada alasan bagi **PENGGUGAT** untuk menyatakan Perjanjian Kredit tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum.

BAHWA PERJANJIAN KREDIT ANTARA TERGUGAT I DAN PENGGUGAT MERUPAKAN PERJANJIAN UTANG-PIUTANG YANG TELAH DIBUAT SESUAI DENGAN SYARAT-SYARAT SAHNYA SUATU PERJANJIAN SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PASAL 1320 KUHPPerdata, MAKA PERJANJIAN KREDIT ANTARA TERGUGAT I DAN PENGGUGAT ADALAH SAH DAN MEMILIKI KEKUATAN HUKUM YANG MENGIKAT .

B. SELURUH HUTANG PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I TELAH TERLUNASI DENGAN DILELANGNYA OBYEK LELANG, DENGAN DEMIKIAN MAKA TIDAK ADA KERUGIAN YANG TIMBUL TERHADAP PENGGUGAT

1. Bahwa sebagaimana uraian butir A di atas, setelah Perjanjian Kredit ditandatangani, maka **PENGGUGAT** telah menerima pembiayaan sejumlah Rp. 175.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) dari **TERGUGAT I**. Bahwa selanjutnya, atas pinjaman tersebut **PENGGUGAT** wajib melunasi angsuran selama 48 (empat puluh delapan) bulan hingga tanggal 15 Maret 2017 dengan pembayaran sebesar Rp. 5.920.850 (Lima Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Ratus Lima Puluh Rupiah) per bulannya dengan bunga sebesar 1,3% (satu koma tiga persen) per bulannya;
2. Bahwa setelah **PENGGUGAT** menerima pembiayaan dari **TERGUGAT I** berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut yaitu dengan tanda terima Pencairan Pembiayaan I No. 088/ULM-BLKT/TTP/XII/2009, Pembiayaan II No. 058/ULM-BLKT/TTP/VIII/2011, Pembiayaan III No.012/ULM-BLKT/TTP/III/2013, ternyata **PENGGUGAT** telah tidak melakukan



kewajiban untuk membayar angsuran-angsuran sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Kredit.

3. Bahwa atas tidak dilakukannya pembayaran angsuran tersebut, **TERGUGAT I** telah memberikan surat-surat peringatan kepada **PENGGUGAT** untuk melaksanakan kewajibannya membayar angsuran, namun **PENGGUGAT** tetap tidak melaksanakan kewajibannya pembayaran angsurannya tersebut. Surat-surat peringatan tersebut sebagai berikut:

- a. Surat **TERGUGAT I** kepada **PENGGUGAT** No.: S-050/ULaMM-BLKT/SP I/XII/2013 tertanggal 20 Desember 2013, perihal : *Surat Peringatan I*;
- b. Surat **TERGUGAT I** kepada **PENGGUGAT** No.: S-001/ULaMM-BLKT/SP II/I/2014 tertanggal 3 Januari 2014, perihal : *Surat Peringatan II*;
- c. Surat **TERGUGAT I** kepada **PENGGUGAT** No.: S-002/ULM-BLKT/SP III/I/2014 tertanggal 11 Januari 2014, perihal : *Surat Peringatan III*;

4. Bahwa meskipun **TERGUGAT I** telah memberikan surat-surat peringatan kepada **PENGGUGAT**, namun **TERGUGAT I** tetap tidak melakukan pembayaran angsuran, dengan demikian telah cukup alasan untuk **TERGUGAT I** menyatakan **PENGGUGAT** telah wanprestasi sebagaimana pasal 6 Perjanjian Kredit.

*"Bilamana **Debitur** melakukan Wanprestasi sebagaimana disebutkan diatas maka dengan ini **Debitur** memberikan kuasa kepada **PNM** untuk menyerahkan, menjual, menjual, mengalihkan dengan cara apapun juga atas seluruh jaminan kepada pihak lain guna penyelesaian pembiayaan **Debitur**",*

5. Bahwa atas wanprestasi **PENGGUGAT** tersebut maka sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit, **TERGUGAT I** memiliki hak berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No.: 1167, untuk melakukan eksekusi atau penjualan secara lelang atas Obyek Lelang. Selanjutnya atas akan dilakukannya lelang terhadap Obyek Lelang maka **TERGUGAT I** menyurati **PENGGUGAT** dengan Surat No. S-93/PNM-MLG/V/14 dan Surat No. S-121/PNM-MLG/VII/14 , perihal : **Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang**, yang isinya menyatakan bahwa

*Halaman 14 dari 42 Halaman
Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blt.*



akan dilaksanakan lelang eksekusi terhadap tanah yang dijaminan dalam fasilitas kredit pada tanggal 18 Mei 2009, Tanggal lelang ini berdasarkan Surat Penetapan **TURUT TERGUGAT I** dengan No.: S-880/WKN.10/KNL.03/2014 tertanggal 26 Mei 2014 dan No.: S-1465/WKN.10/KNL.03/2014 tertanggal 15 Juli 2014.

6. Bahwa **TURUT TERGUGAT I** kemudian mengumumkan lelang melalui Pengumuman Lelang Pertama tertanggal 28 Mei 2014 dan selanjutnya Pengumuman Lelang Kedua tertanggal 16 Juli 2014 di media surat kabar Surya Malang.
7. Bahwa lelang atas jaminan yang diberikan **PENGGUGAT in casu** Obyek Lelang akhirnya dilaksanakan pada tanggal 23 Juli 2014, dengan pemenang lelang yaitu **TERGUGAT III** dengan harga terbentuk sebesar Rp. 178.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah) berdasarkan Salinan Risalah Lelang No.: 835/2014;
8. Bahwa dengan telah dilakukannya lelang tersebut, maka **TERGUGAT I** telah mengambil pelunasan atas kewajiban **PENGGUGAT**.
9. Bahwa tidak adanya kerugian tersebut sebagaimana telah diakui **PENGGUGAT**, dimana **PENGGUGAT** telah tidak memasukkan tuntutan ganti kerugian dalam petitum gugatannya. Hal ini semakin membuktikan betapa gugatan yang diajukan **PENGGUGAT** merupakan gugatan yang sangat kabur atau *obscuur libel* sebagaimana uraian dalam eksepsi.
10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka seluruh kewajiban **PENGGUGAT** telah terselesaikan, dengan demikian tidak ada kerugian bagi **PENGGUGAT** atas dilakukannya penjualan Obyek Lelang, justru membuktikan bahwa **PENGGUGAT** menyetujui adanya pelelangan dan pelunasan atas kewajiban **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I**, sehingga unsur perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi.

BAHWA DENGAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN KERUGIAN SERTA PENGGUGAT TIDAK MENUNTUT ADANYA SUATU GANTI KERUGIAN DALAM GUGATAN A QUO, MAKA GUGATAN A QUO MERUPAKAN GUGATAN YANG TIDAK DAPAT DIKUALIFIKASI SEBAGAI GUGATAN YANG BENAR, DENGAN DEMIKIAN TERGUGAT I MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM AGAR GUGATAN A QUO DITOLAK UNTUK SELURUHNYA .



C. JADWAL PEMBAYARAN ANGSURAN MERUPAKAN KEWAJIBAN PENGGUGAT YANG HARUS DIPENUHI TERHADAP TERGUGAT I SEBAGAIMANA TELAH DISEPAKATI BERSAMA DALAM PERJANJIAN KREDIT

1. **TERGUGAT I** membantah dalil **PENGGUGAT** khususnya pada angka (7) gugatan.
2. Bahwa **PENGGUGAT** telah sepakat dengan ketentuan Perjanjian Kredit dimana telah diatur bahwa setiap bulan, **PENGGUGAT** harus melakukan pembayaran angsuran paling lambat tanggal 15 (Lima Belas) setiap bulannya. Pasal 6 (enam) Perjanjian Kredit yang berbunyi "*Bilamana **Debitur** melakukan Wanprestasi sebagaimana disebutkan diatas maka dengan ini **Debitur** memberikan kuasa kepada **PNM** untuk menyerahkan, menjual, menjual, mengalihkan dengan cara apapun juga atas seluruh jaminan kepada pihak lain guna penyelesaian pembiayaan **Debitur***", mengatur bahwa apabila **PENGGUGAT** tidak membayar angsuran pada tanggal yang ditentukan maka **PENGGUGAT** telah memenuhi ketentuan wanprestasi, yang selanjutnya dengan wanprestasinya **PENGGUGAT**, maka **TERGUGAT I** dapat menjalankan hak untuk menjual Obyek Lelang selanjutnya mengambil pelunasan dari penjualan Obyek Lelang tersebut.
3. Menunjuk pada uraian Bagian (A) di atas, bahwa Perjanjian Kredit merupakan Perjanjian yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sehingga perjanjian tersebut mengikat para pihak yang ada di dalam perjanjian (*vide* Pasal 1338 KUHPdata), sehingga para pihak harus memenuhi setiap ketentuan yang telah diatur dalam Perjanjian Kredit tersebut.
4. Bahwa akan tetapi sebagaimana uraian butir (B) di atas, meskipun telah diberikan peringatan-peringatan dan telah diberitahukan tentang pelaksanaan penjualan Obyek Lelang dengan maksud untuk memberikan kesempatan kepada **PENGGUGAT** dalam menyelesaikan kewajiban membayar angsuran, namun **PENGGUGAT** tetap tidak melakukan angsuran pembayaran kepada **TERGUGAT I**. Sebagaimana telah diakui **PENGGUGAT** di dalam dalil gugatannya pada angka (12), **PENGGUGAT** telah mengakui keterlambatan dalam memenuhi kewajiban pembayaran angsuran kepada **TERGUGAT I**, selengkapya sebagai berikut:

*Halaman 16 dari 42 Halaman
Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blt.*



12. Bahwa mengenai **keterlambatan pembayaran**,

5. Bahwa atas keterlambatan pelaksanaan kewajiban tersebut, maka selanjutnya **TERGUGAT I** dapat menyatakan **PENGUGAT** wanprestasi dan selanjutnya **TERGUGAT I** memiliki hak untuk melakukan penjualan atas Obyek Lelang.

BAHWA DENGAN PENGAKUAN PENGUGAT YANG TIDAK MELAKUKAN PEMBAYARAN ANGSURAN SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PERJANJIAN KREDIT MAKA TERGUGAT I TELAH DALAM KEADAAN WANPRESTASI, SELANJUTNYA TERGUGAT I MEMILIKI HAK SECARA HUKUM UNTUK MELAKUKAN PENJUALAN OBYEK LELANG DAN SELANJUTNYA MENGAMBIL PELUNASAN KEWAJIBAN PENGUGAT DARI PENJUALAN OBYEK LELANG TERSEBUT.

D. PELELANGAN OBYEK LELANG YANG DILAKUKAN TERGUGAT I MERUPAKAN HAK TERGUGAT I OLEH KARENA PENGUGAT WANPRESTASI, DIMANA PENJUALAN TELAH DILAKUKAN BERDASARKAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

1. Bahwa **TERGUGAT I** membantah dalil **PENGUGAT** khususnya angka (8), (9), (10) gugatan.
2. Bahwa penjualan Obyek Lelang melalui lelang yang dilakukan **TERGUGAT I** merupakan penjualan atas obyek yang dibebani Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("**UU Hak Tanggungan**") yang selengkapnya:

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

Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 86 dengan GS Nomor 3271 tanggal 24 – 11 – 1992 dengan Luas 2210 m2 yang dipegang **TERGUGAT I** maka dengan telah cidera janjinya **PENGUGAT**, **TERGUGAT I** berhak menjual Obyek Lelang melalui pelelangan umum, sebagaimana diatur dalam pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan



Pasal 6

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.

3. Bahwa dengan wanprestasinya **PENGGUGAT** sebagaimana telah dijelaskan pada uraian di atas, maka telah jelas secara hukum hak **TERGUGAT I** untuk melakukan penjualan atas Obyek Lelang melalui permohonan Lelang Eksekusi kepada **TURUT TERGUGAT II**, untuk selanjutnya **TERGUGAT I** mengambil pelunasan dari penjualan Obyek Lelang tersebut.
4. Bahwa Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan telah mengatur bahwa untuk penjualan secara lelang, nilai obyek yang akan dilelang tidak membutuhkan persetujuan debitur *in casu* **PENGGUGAT** namun harus dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku:

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. *titel* eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Peraturan perundang-undangan yang dimaksud yaitu Perdirjen Kekayaan Negara No. 6/KN/ 2013 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, dimana telah diatur dalam pasal 17 ayat (1) bahwa untuk lelang berdasarkan pasal 6 UU Hak Tanggungan maka nilai obyek lelang harus ditentukan oleh Penjual *in casu* **TERGUGAT I** berdasarkan penilaian dari Penilai. Sementara yang dimaksudkan **PENGGUGAT** dalam angka (8) gugatan hanya dapat dilakukan apabila penjualan bukan secara lelang atau penjualan dilakukan secara dibawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan.

*Halaman 18 dari 42 Halaman
Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blt.*



5. Bahwa sejalan dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan tersebut maka **TERGUGAT I** telah melakukan lelang telah sesuai dengan Perdirjen Kekayaan Negara No. 6/KN/ 2013 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang *vide* Pasal 17 ayat (1) yang mengatur tentang nilai limit lelang yang harus ditetapkan oleh Penjual *in casu* **TERGUGAT I** berdasarkan penilaian penilai, dimana **TERGUGAT I** pada saat mengajukan penjualan Obyek Lelang telah mengajukan nilai limit lelang sesuai dengan penilaian penilai.
6. Bahwa berdasarkan *Laporan Hasil Penilaian Tanah dan Bangunan* No.: 094/ULM-BLKT/LPJ/V/14 tertanggal 5 Mei 2014, penilai telah melakukan penilaian atas Obyek Lelang dimana nilai Obyek Lelang yaitu sebesar Rp. 185.920.000,- (seratus delapan puluh lima juta Sembilan ratus dua puluh ribu Rupiah).
7. Bahwa selanjutnya sebagaimana diatur dalam pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013, proses lelang dilakukan dengan harga menaik atau menurun. Pada proses lelang terhadap Obyek Lelang dengan proses harga menaik atau menurun tersebut akhirnya diperoleh harga terbentuk dengan nilai Rp. 178.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah) dengan **TERGUGAT III** sebagai Pembeli sebagaimana tercantum dalam risalah lelang No. 835/2014

BAHWA DENGAN TELAH SESUAINYA LELANG BERDASARKAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU MAKA LELANG TERHADAP OBYEK LELANG ADALAH LELANG YANG MEMILIKI KEKUATAN HUKUM DAN MENGIKAT, DENGAN DEMIKIAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN DALILNYA, DAN SELANJUTNYA TERGUGAT I MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM AGAR GUGATAN A QUO DITOLAK UNTUK SELURUHNYA.

Berdasarkan seluruh uraian-uraian di atas, maka **TERGUGAT I** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Blitar yang menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. **Mengabulkan seluruh Eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT I;**



2. Menolak seluruh gugatan sebagaimana diajukan oleh PENGGUGAT atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard/ NO*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan TERGUGAT I adalah pihak yang benar dan beritikad baik;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Ditolak untuk seluruhnya;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Blitar yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ini berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas Surat Gugatan tersebut, maka Tergugat II telah mengajukan Jawabannya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

I. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas/Obscuur Libel.

1. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab Penggugat dalam menyusun gugatannya tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan. Posita gugatan dengan petitum gugatan yang khusus ditujukan kepada Tergugat II tidak relevan (tidak sejalan atau inkonsistensi).
2. Bahwa didalam gugatannya, khususnya Posita hal yang berkaitan dengan Tergugat II hanya muncul sekali di Posita gugatan nomor 7 yaitu ".....mengajukan permohonan eksekusi lelang melalui Tergugat II (KPKNL Malang)," . Hanya sekali saja muncul kata-kata Tergugat II.
3. Bahwa dalam Posita gugatan *a quo* tidak dijelaskan secara rinci perbuatan hukum Tergugat II yang digugat oleh Penggugat sehingga posita gugatan yang ditujukan kepada Tergugat II menjadi kabur atau tidak jelas dan tidak mempunyai dasar hukum atau *fundamentum petendi*.
4. Bahwa gugatan *a quo*, dalam petitumnya nomor 3 yang ditujukan kepada Tergugat II meminta Majelis Hakim "Menyatakan pelelangan yang dilakukan Tergugat II atas barang jaminan hutang adalah batal demi hukum". Namun hal ini tidak di dukung uraian dalam Posita yang mendukung permasalahan

Halaman 20 dari 42 Halaman
Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blt.



mengapa lelang harus dibatalkan?, sehingga nampaklah antara Posita dan Petitem dalam gugatan tidak relevan dan tidak mempunyai dasar hukum, dan sudah sepatutnya gugatan *a quo* mohon dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard* atau *N.O.*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa menurut Tergugat II, gugatan *a quo* adalah tentang “gugatan berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan atau UUHT)”, atas permohonan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II.
3. Bahwa lelang eksekusi Pasal 6 UUHT adalah kewenangan yang diberikan Undang-Undang kepada Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dalam hal ini Tergugat I apabila debitur dalam hal ini Penggugat wanprestasi atas perjanjian kredit yang telah disepakati antara kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I.
4. Bahwa dalam posita gugatannya butir 11 dimana Penggugat mengakui bahwa Penggugat hanya mampu melaksanakan isi perjanjian kredit sebanyak 7 (tujuh) kali angsuran dari yang seharusnya dilakukan secara rutin setiap bulan selama 48 (empat puluh delapan) kali angsuran mulai 15 Maret 2013 sampai dengan 15 Maret 2017, mohon periksa posita Penggugat nomor 7.
5. Bahwa perjanjian kredit yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya, untuk itu Penggugat dan Tergugat I harus mematuhi.
6. Bahwa karena Penggugat tidak mematuhi perjanjian kredit tersebut, maka Tergugat menyatakan bahwa Penggugat sebagai debitur telah wanprestasi karena melaksanakan perjanjian tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, yaitu seharusnya Penggugat rutin melakukan angsuran setiap bulan selama 48 (empat puluh delapan) kali, namun Penggugat hanya nyata-nyata melakukan angsuran sebanyak 7 (tujuh) kali saja (sesuai Posita Penggugat nomor 7 dan 11).



7. Bahwa karena Penggugat telah nyata-nyata melakukan wanprestasi, maka untuk memenuhi hak-haknya sebagai Kreditor Tergugat I mengajukan permohonan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT melalui perantaraan Tergugat II, dan karena permohonan Tergugat I telah lengkap dan memenuhi syarat legal formal permohonan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, maka lelang atas barang jaminan hutang debitor dalam hal ini Penggugat dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tentang lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, yaitu:

- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan);
- *Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908: 189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*;
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. PMK-106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I jo. PMK-158/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.

8. Bahwa Penggugat sebagai debitor pada dasarnya dibebani kewajiban untuk membayar utang apa pun alasannya dan tidak mempunyai hak kepada Kreditor. Kewajiban ini tidak dilaksanakan oleh Penggugat, dan merupakan hak Kreditor untuk mendapatkan pembayaran kembali kredit yang telah diberikan kepada debitor.

9. Bahwa Kreditor berhak melakukan penilaian atas barang jaminan hutang dan hasil penilaian menyatakan bahwa nilai limit atau nilai terendah dari barang jaminan hutang yang akan dilelang sebagai jaminan debitor dalam hal ini Penggugat adalah sebesar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah). Nilai limit ini merupakan tanggung jawab Tergugat I sebagai pemohon lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, serta sebagai Kreditor dan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama Tergugat I berhak mengajukan permohonan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT.

*Halaman 22 dari 42 Halaman
Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blt.*



10. Bahwa permohonan Penggugat meminta dilakukan sita jaminan atas objek lelang berupa barang jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I dalam perkara *a quo* harus ditolak, karena tidak sesuai ketentuan Pasal 217 ayat (1) HIR. Sesuai ketentuan sita jaminan dilakukan untuk menjamin hak orang yang memasukkan permintaan. Pihak yang dimaksud dalam Pasal 217 ayat (1) HIR adalah Pihak yang memiliki piutang (Kreditor) terhadap pihak yang dimintakan sita jaminan (debitor). Sedangkan hak yang dimaksudkan pada pasal tersebut adalah hak kreditur, baik sebagai kreditur biasa ataupun kreditur yang diistimewakan.

11. Bahwa tujuan sita jaminan adalah untuk menjaga hak kreditur, bukan menciptakan atau memberikan hak baru. Dengan demikian permintaan sita jaminan oleh Penggugat tidak relevan dalam perkara *a quo*, sehingga harus di tolak.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, TergugatII mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**);

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan Tergugat II atas permohonan Tergugat I dalam perkara *a quo* sah dan berdasar hukum;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**);
- Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.
- Mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Surat Gugatan tersebut, maka Turut Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertulisnya 29 April 2015 sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Surat Gugatan Penggugat tidak jelas yaitu pada halaman pertama pada bagian judul surat gugatan disebutkan; **Hal : Gugatan**



Wanprestasi. Namun, pada alenia kedua disebutkan; "Dengan ini hendak mengajukan gugatan perdata **Perbuatan Melawan Hukum** Dst." Kedua hal tersebut (Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum) adalah sangat berbeda dan tidak dapat disatukan dalam satu surat gugatan, gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Bahwa surat gugatan Penggugat tidak jelas, utang Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal :

- 2.1. 18 Mei 2009 sebesar Rp 55.000.000,00
- 2.2. 09 Desember 2009 sebesar Rp 80.000.000,00
- 2.3. 15 Agustus 2011 sebesar Rp 125.000.000,00

Tersebut pada posita gugatan angka 3, Apakah sudah terlunasi apa belum terlunasi?

3. Bahwa disebutkan dalam surat gugatan Penggugat, Bahwa Turut Tergugat I dijadikan pihak hanyalah melaksanakan pembuatan Akta Perjanjian sebagai kehendak Penggugat dan Tergugat I saja, tidak ada sengketa antara Penggugat dan Turut Tergugat I, karena itu tidak ada relevansinya jika Turut Tergugat I ditarik sebagai pihak dalam perkara ini.

Bahwa sebuah gugatan harus mengandung suatu sengketa. Karena antara Penggugat dan Turut Tergugat I tidak terdapat sengketa, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang termuat dalam bagian eksepsi mohon dianggap termuat kembali dalam bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa benar;

Surat Perjanjian sebagai mana tersebut pada posita gugatan angka 1, 2, 3 dan 4 adalah produk dari Turut Tergugat I, yang memang atas kehendak Penggugat dengan Tergugat I dan telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku.
3. Bahwa posita Penggugat angka 11 dan 12., Penggugat telah mengakui mengalami keterlambatan pembayaran kepada Tergugat I disebabkan situasi ekonomi yang tidak mendukung usaha Penggugat yaitu naik-

*Halaman 24 dari 42 Halaman
Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blt.*



turunnya BBM. Dan kemudian Tergugat I melelang jaminan lewat Tergugat II (Lihat posita gugatan angka 8).

4. Bahwa dalam gugatan Penggugat ternyata antara Penggugat dengan Turut Tergugat I tidak ditemukan adanya sengketa, maka karena itu gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I tidak relevan dan harus ditolak.

Berdasarkan hal-hal terurai diatas. Turut Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, untuk menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menyatakan :

“MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA”

Menimbang, bahwa atas jawaban, Tergugat I Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengajukan *Replik* tertanggal 13 Mei 2015, atas *Replik* Penggugat tersebut, Tergugat I dan Turut Tergugat I telah mengajukan *duplik* tertanggal 20 Mei 2015 dan Tergugat II tidak mengajukan *Duplik*;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat, yang seluruhnya telah diperiksa dan diteliti dimana seluruh bukti surat sesuai dengan aslinya maupun fotocopy tanpa asli dan telah bermaterai serta dilegalisir, sebagai berikut:

1. Copy Kartu tanda Penduduk (Bukti P.1);
2. Copy Sertipikat Hak Milik No. 86 a/n MARTIAH (Bukti P.2);
3. Copy pajak Bumi dan bangunan Tahun 2015 (Bukti P.3);
4. Copy Daftar Hadir Pengikatan pembiayaan (Bukti P.4);
5. Copy Addendum Perjanjian Kredit No. 02/ULM/BLKT/PK-TMR/III/13 (Bukti P.5);
6. Copy Bukti Setoran ULaMM Tgl. 16 Juli 2013 (Bukti P.6);
7. Copy Bukti Setoran ULaMM Tgl. 16 30 Nopember 2013 (Bukti P.7);
8. Copy Surat Peringatan III No, 002/ULM-BLKT/SP III/I/2014 (Bukti P.8);
9. Copy Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang No. S 93/PNM-MLG/V/14 (Bukti P.9);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Copy Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang No. S 121/PNM-MLG/V/14 (Bukti P.10);
11. Copy Bukti Setoran ULaMM Tgl. 17 Pebruari 2014 (Bukti P.11),
Copy Bukti Setoran ULaMM Tgl. 27 Pebruari 2014,
Copy Bukti Setoran ULaMM Tgl. 28 Pebruari 2014,
12. Copy Bukti Setoran ULaMM Tgl. 31 Maret 2014 (Bukti P.12);
13. Copy Bukti Setoran ULaMM Tgl. 15 April 2014 (Bukti P.13);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat I telah mengajukan alat bukti berupa surat, yang seluruhnya telah diperiksa dan diteliti dimana seluruh bukti surat sesuai dengan aslinya maupun fotocopy tanpa asli dan telah bermaterai serta dilegalisir, sebagai berikut :

1. Bukti T.I-1 : Aplikasi Permohonan Pembiayaan Mikro nomor 049/ULM-BLKT/APM/XII/09 Tertanggal : 02-12-2009;
2. Bukti T.I-2: Aplikasi Permohonan Pembiayaan Mikro nomor 072/UlaMM-BLKT/APM/VIII/2011 Tertanggal :04-08-2011;
3. Bukti T.I-3: Aplikasi Permohonan Pembiayaan Mikro nomor 017/ULM-BLKT/APM/III/2013 Tertanggal : 02-03-2013 ;
4. Bukti T.I -4: Perjanjian Kredit No. 022/PK-ULaMM/BLKT-V/2009 tanggal 18 Mei 2009;
5. Bukti T.I-5: Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 004/PPTPK-ULaMM/BLKT-XII/2009 tanggal 9 Desember 2009;
6. Bukti T.I-6: Addendum Perjanjian Kredit No. 022/PK Add-ULM/ BLKT/ VIII/2011 tanggal 15 Agustus 2011;
7. Bukti T.I-7: Addendum Perjanjian Kredit No. 012/ULM-BLKT/PK-TMR/III/2013 tanggal 15 Maret 2013;
8. Bukti T.I-8: Tanda Terima Pencairan Pembiayaan Nomor Nota: 088/ULM-BLKT/TTP/XII/2009 tertanggal 9 Desember 2009 untuk pembiayaan sejumlah Rp. 24.860.805 (Dua Puluh Empat Juta Delapan Ratus Enam Puluh Ribu Delapan Ratus Lima Rupiah);
9. Bukti T.I-9: Tanda Terima Pencairan Pembiayaan Nomor Nota: No. 058/ULM-BLKT/TTP/VIII/2011 tertanggal 15 Agustus 2011 untuk

Halaman 26 dari 42 Halaman
Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembiayaan sejumlah Rp. 73.750.674 (Tujuh Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Enam Ratus Tujuh Puluh Empat Rupiah);

10. Bukti T.I-10: Tanda Terima Pencairan Pembiayaan Nomor Nota No.012/ULM-BLKT/TTP/III/2013 tertanggal 15 Maret 2013 untuk pembiayaan sejumlah Rp. 72.111.111 (Tujuh Puluh Dua Juta Seratus Sebelas Ribu Seratus Sebelas Rupiah);
11. Bukti T.I-11: Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 86 atas nama Marti'ah, luas 2.210 M2, terletak di Desa Kalipucung, Kecamatan Sanan Kulon, Kabupaten Blitar, Jawa Timur;
12. Bukti T.I-12, Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 197/KEC.SANAN KULON/2009 Tanggal 27 Mei 2009;
13. Bukti T.I-13, Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 192/KEC.SANAN KULON/2013 Tanggal 15 Maret 2013;
14. Bukti T.I-14, Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.: 357 dengan pemegang Hak Tanggungan PT Permodalan Nasional Madani (Persero) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Blora tanggal ;
15. Bukti T.I-15, Surat TERGUGAT I No. S-050/ULaMM tanggal 20 Desember 2013 perihal Surat Peringatan I berikut tanda terima;
16. Bukti T.I-16, Surat TERGUGAT I No. S-001/ULaMM-BLKT/SP II/2014 tanggal 3 Januari 2014 perihal Surat Peringatan II berikut tanda terima;
17. Bukti T.I-17, Surat TERGUGAT I No. S-002/ULaMM-BLKT/SP III/2014 tanggal 11 Januari 2014 perihal Surat Peringatan III berikut tanda terima;
18. Bukti T.I-18, Surat No. S-93/PNM-MLG/V/14 perihal Surat Pemberitahuan Pelunasan Pinjaman dan Lelang Jaminan;
19. Bukti T.I-19, Foto copy Kutipan Risalah Lelang No. 853/2014 tanggal 23 Juli 2014;

Bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai, kemudian diberi tanda Bukti T.I-1 s/d Bukti T.I-19 selanjutnya bukti tersebut dimasukkan dalam berkas sedangkan aslinya dikembalikan kepada Kuasa Tergugat, Bukti T.I.11 - T.I.14 aslinya ada di T.3

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan alat bukti berupa surat, yang seluruhnya telah diperiksa dan

Halaman 27 dari 42 Halaman
Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blt.



diteliti dimana seluruh bukti surat sesuai dengan aslinya maupun fotocopy tanpa asli dan telah bermaterai serta dilegalisir, sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Nomor : B-114/PNM-MLG/VII/2014 tanggal 15 Juli 2014 perihal Permohonan Lelang. diberi tanda TT. I-1;
2. Foto copy Surat Nomor S-1465 /WKN.10 /KNL.03/2014 tanggal 15 Juli 2014 perihal Penetapan Jadwal Lelang Lelang Ulang, diberi tanda TT.I-2;
3. Foto copy Surat Nomor : S-121/PNM-MLG/VII/14 hal pemberitahuan pelaksanaan lelang, diberi tanda TT. I-3;
4. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : KET/40/VI/2014 tgl 09-06-2014, diberi tanda TT. I-4;
5. Foto copy Surat Peringatan I Nomor S-050/UlaMM-BLKT/SPI/XII/13 tgl 20-12-2013, diberi tanda TT. I-5;
6. Foto copy Surat Peringatan II Nomor S-001/UlaMM-BLKT/SPII/I/14 tgl 03-01-2014, diberi tanda TT. I-6;
7. Foto copy Surat Peringatan III Nomor S-002/UlaMM-BLKT/SPIII/I/14 tgl 11-01-2014, diberi tanda TT. I-7;
8. Foto copy Pengumuman Lelang Ulang tanggal 16 Juli 2014, diberi tanda TT. I-8;
9. Foto copy Risalah Lelang Nomor 835/2014 tanggal 23 Juli 2014, diberi tanda TT. I-9;

Bukti TT.I-1,2,3,8,9 tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai, sedang Bukti TT.I-4,5,6,7 tanpa asli;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001, telah dilakukan pemeriksaan setempat dengan hasil sebagai berikut:

Dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah P. Badeli
- Sebelah Timur : Jalan Desa
- Sebelah Selatan : Tanah P. Muikim
- Sebelah Barat : Tanah Bengkok Desa/Tanah Suwarno



Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 1 Juli 2015 dan selanjutnya para pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat di dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I adalah sebagaimana tersebut dalam Jawaban diatas;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat kadaluarsa atau lewat waktu karena **PENGGUGAT** mengakui pelelangan telah dilaksanakan pada tanggal 23 Juli 2014. Sementara gugatan *a quo* baru didaftarkan pada tanggal 22 Januari 2015 yang berarti ada jangka waktu selama 6 (enam) bulan sejak selesainya pelaksanaan lelang;
- Bahwa gugatan Penggugat kabur karena Pada bagian perihal surat gugatan, **PENGGUGAT** menyatakan bahwa gugatan tersebut merupakan gugatan "WANPRESTASI". Pada bagian lainnya **PENGGUGAT** menyatakan bahwa hendak mengajukan gugatan "PERBUATAN MELAWAN HUKUM",
- Bahwa Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur liebel*) karena Posita yang berkaitan dengan Tergugat II tidak jelas atau dengan kata lain uraian dalam Posita gugatan *a quo* tidak menjelaskan secara rinci perbuatan hukum Tergugat II yang digugat, sehingga posita gugatan yang ditujukan kepada Tergugat II menjadi kabur atau tidak jelas dan tidak mempunyai dasar hukum

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Setelah Majelis Hakim mencermati gugatan penggugat maka gugatan Penggugat tidak dalam keadaan lewat waktu atau kadaluarsa karena tidak ada penentuan secara hukum kapan gugatan atas pelelangan objek hak tanggungan diajukan. Dan setelah memperhatikan gugatan Penggugat, majelis



berpendapat bahwa apa yang diuraikan di Posita sudah sesuai dengan apa yang diminta dalam petitum walaupun perihal gugatan adalah wanprestasi, tidak mengakibatkan gugatan kabur. Syarat gugatan kabur apabila posita tidak bersesuaian dengan petitum dan bukan judul atau perihal gugatan tidak sesuai dengan posita dan petitum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut setelah Majelis Hakim mencermati isi gugatan, Majelis Hakim melihat gugatan Penggugat tidaklah kabur juga tidak lewat waktu dan sudah memenuhi syarat formil gugatan. Karena itu cukup beralasan untuk menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat telah mendalilkan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal, 15 Maret 2013, Penggugat memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp. 175.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) , yang dituangkan dalam ADDENDUM PERJANJIAN KREDIT yang dibuat oleh NOTARIS Zaenal Arifin (Turut Tergugat I) No. 012 / ULM / BLKT/ SPM-III/13;
2. Bahwa sebagai jaminan atas kredit tersebut adalah sebidang tanah yang tersebut dalam sertifikat Hak Milik No. 86. GS No. 3271 tanggal, 24-11-1992, Luas: 2210 m2, a/n. MARTIAH yang terletak di Desa Kalipucung, Kecamatan sanankulon, Kabupaten Blitar, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Tanah P. Badeli
 - Sebelah Timur : Jalan Desa
 - Sebelah Selatan : Tanah P. Muikim
 - Sebelah Barat : Tanah Bengkok Desa/Tanah Suwarno
3. Bahwa dalam ADDENDUM PERJANJIAN KREDIT, No. 012 / ULM / BLKT / SPM-III/13, tanggal, 15 Maret 2013, Kredit Penggugat tersebut berlaku untuk jangka waktu 48 Bulan (4 Tahun) dan baru berakhir pada 15 Maret 2017, sedangkan mengenai bunga ditentukan 1,3% (Satu Koma Tiga Persen) per Bulan Flat annuitas atau 26,2060 % (dua enam koma dua nol enam nol persen) efektif per tahun yang dihitung dari pokok pinjaman;

*Halaman 30 dari 42 Halaman
Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Bl.*



4. Bahwa meskipun dalam ADDENDUM PERJANJIAN KREDIT, No. 012/ULM/BLKT/SPM-III/13, tanggal, 15 Maret 2013, yang di buat dihadapan turut Tergugat I telah ditentukan mengenai :

- Besarnya Bunga 26,2060 % per tahun;
- Berlaku untuk jangka waktu 4 (empat) Tahun dan berakhir pada tanggal, 15 Maret 2017 ;

Namun ternyata Tergugat I dalam perjanjian tersebut menyimpang dari ketentuannya itu secara sepihak telah mengakhiri perjanjian kredit dan menyatakan kredit macet Penggugat pada Tergugat I sebesar Rp. 164.089.182,- (Seratus Enam Puluh Empat Juta Delapan Puluh Sembilan Ribu seratus Delapan Puluh Dua Rupiah);

5. Bahwa disamping itu tanpa persetujuan dan tidak pernah mengajak Penggugat untuk melakukan penilaian-penilaian aset yang akan dilelang oleh tergugat guna mendapatkan harga minimal dari aset tersebut, Tergugat I pada tanggal, 15 Juli 2014 secara sepihak telah mengajukan permohonan eksekusi lelang melalui Tergugat II (KPKNL-Malang), dan Telah dibeli lelang oleh Tergugat III;

6. Bahwa harga lelang hanya sebesar Rp. 170.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Juta Rupiah), Sedangkan jaminan tersebut senilai Rp. 400.000.000,- (Empat ratus Juta Rupiah), sehingga sangat merugikan Penggugat;

7. Bahwa perbuatan tergugat I seperti tersebut diatas adalah bertentangan dengan keputusan Mahkamah Agung No: 3021/K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yaitu yang menyatakan bahwa para teeksekusi yang di lakukan tanpa meminta persetujuan dari Pengadilan Negeri adalah batal menurut hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan jawaban yang berisi bantahan-bantahan atas gugatan Penggugat Tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa hubungan hukum antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** berdasarkan Perjanjian Kredit No.: 012/ULM-BL-KT/PK-TMR/III tertanggal 15 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Zaenal Arifin, S.H., PPAT di Kabupaten Blitar ("**Perjanjian Kredit**"). Berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, **PENGGUGAT** telah menerima pembiayaan dari



PENGGUGAT setinggi-tingginya sejumlah Rp.: 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta Rupiah).

2. Bahwa sebagai jaminan atas Perjanjian Kredit, **PENGGUGAT** telah memberikan jaminan kepada **TERGUGAT I** bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No.: 86 tertanggal 24 Desember 1992 atas tanah seluas 2.210 M2 (dua ribu dua ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Kabupaten Blitar, Kec. Sanakulon, Desa Kalipucung *in casu* Obyek Lelang, sebagaimana telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 86 dengan GS Nomor 3271 tanggal 24 – 11 – 1992 dengan Luas 2.210 m2.
3. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, **PENGGUGAT** memiliki kewajiban untuk membayar angsuran setiap bulan. Klausul yang merupakan ketentuan cidera janji atau wanprestasi yaitu sebagaimana diatur dalam pasal 6 poin 3 dalam Perjanjian Kredit yang berbunyi "*Bilamana **Debitur** melakukan Wanprestasi sebagaimana disebutkan diatas maka dengan ini **Debitur** memberikan kuasa kepada **PNM** untuk menyerahkan, menjual, menjual, mengalihkan dengan cara apapun juga atas seluruh jaminan kepada pihak lain guna penyelesaian pembiayaan **Debitur***", mengatur bahwa **PENGGUGAT** harus membayar angsuran perbulannya pada tanggal sesuai Perjanjian Kredit, apabila **PENGGUGAT** tidak melakukan pembayaran sesuai jadwal pembayaran yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit, maka **PENGGUGAT** telah cidera janji dan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan yang dipegangnya **TERGUGAT I** berhak untuk menjual Obyek Lelang, untuk selanjutnya **TERGUGAT I** mengambil pelunasan atas hutang-hutang **PENGGUGAT** dari hasil penjualan Obyek Lelang tersebut.
4. Bahwa atas wanprestasi **PENGGUGAT** tersebut maka sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit, **TERGUGAT I** memiliki hak berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No.: 1167, untuk melakukan eksekusi atau penjualan secara lelang atas Obyek Lelang. Selanjutnya atas akan dilakukannya lelang terhadap Obyek Lelang maka **TERGUGAT I** menyurati **PENGGUGAT** dengan Surat No. S-93/PNM-MLG/V/14 dan Surat No. S-121/PNM-MLG/VII/14 , perihal : **Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang**, yang isinya menyatakan bahwa akan dilaksanakan lelang eksekusi terhadap tanah yang dijaminakan dalam fasilitas kredit pada tanggal 18 Mei 2009, Tanggal lelang ini

Halaman 32 dari 42 Halaman
Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blt.



berdasarkan Surat Penetapan **TURUT TERGUGAT I** dengan No.: S-880/WKN.10/KNL.03/2014 tertanggal 26 Mei 2014 dan No.: S-1465/WKN.10/KNL.03/2014 tertanggal 15 Juli 2014.

5. Bahwa lelang atas jaminan yang diberikan **PENGGUGAT in casu** Obyek Lelang akhirnya dilaksanakan pada tanggal 23 Juli 2014, dengan pemenang lelang yaitu **TERGUGAT III** dengan harga terbentuk sebesar Rp. 178.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah) berdasarkan Salinan Risalah Lelang No.: 835/2014;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan jawaban yang berisi bantahan-bantahan atas gugatan Penggugat Tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa menurut Tergugat II, gugatan *a quo* adalah tentang “gugatan berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan atau UUHT)”, atas permohonan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II.
- Bahwa lelang eksekusi Pasal 6 UUHT adalah kewenangan yang diberikan Undang-Undang kepada Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dalam hal ini Tergugat I apabila debitur dalam hal ini Penggugat wanprestasi atas perjanjian kredit yang telah disepakati antara kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I.
- Bahwa dalam posita gugatannya butir 11 dimana Penggugat mengakui bahwa Penggugat hanya mampu melaksanakan isi perjanjian kredit sebanyak 7 (tujuh) kali angsuran dari yang seharusnya dilakukan secara rutin setiap bulan selama 48 (empat puluh delapan) kali angsuran mulai 15 Maret 2013 sampai dengan 15 Maret 2017, mohon periksa posita Penggugat nomor 7.
- Bahwa perjanjian kredit yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya, untuk itu Penggugat dan Tergugat I harus mematuhi.
- Bahwa Kreditor berhak melakukan penilaian atas barang jaminan hutang dan hasil penilaian menyatakan bahwa nilai limit atau nilai terendah dari barang jaminan hutang yang akan dilelang sebagai jaminan debitur dalam hal ini Penggugat adalah sebesar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah). Nilai limit ini merupakan tanggung jawab Tergugat I sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemohon lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, serta sebagai Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama Tergugat I berhak mengajukan permohonan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban yang berisi bantahan-bantahan atas gugatan Penggugat Tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa posita Penggugat angka 11 dan 12., Penggugat telah mengakui mengalami keterlambatan pembayaran kepada Tergugat I disebabkan situasi ekonomi yang tidak mendukung usaha Penggugat yaitu naikturunnya BBM. Dan kemudian Tergugat I melelang jaminan lewat Tergugat II (Lihat posita gugatan angka 8).
- Bahwa dalam gugatan Penggugat ternyata antara Penggugat dengan Turut Tergugat I tidak ditemukan adanya sengketa, maka karena itu gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I tidak relevan dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jawaban di atas, Majelis Hakim berpendapat yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah Tergugat I telah melakukan wanprestasi karena telah menjual lelang objek sengketa sebelum waktu perjanjian berakhir.?
2. Apakah lelang yang dilakukan oleh Tergugat II batal demi hukum karena objek lelang dijual dengan harga tidak patut dan wajar.?

Menimbang, bahwa menurut Prof. Mr. A. Pitlo sebagaimana yang dikutip oleh Teguh Samudera, SH., mengemukakan bahwa pengakuan adalah keterangan sepihak dari salah satu pihak dalam suatu perkara, di mana ia mengakui apa-apa yang dikemukakan oleh pihak lawan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan dan jawaban maka diperoleh pengakuan yang tidak perlu dibuktikan lagi yaitu:

1. Bahwa pada tanggal, 15 Maret 2013, Penggugat memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp. 175.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah), yang dituangkan dalam ADDENDUM PERJANJIAN KREDIT yang dibuat oleh NOTARIS Zaenal Arifin (Turut Tergugat I) No. 012/ULM/BLKT/SPM-III/13;
2. Bahwa sebagai jaminan atas kredit tersebut adalah sebidang tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 86. GS No. 3271 tanggal, 24-11-

Halaman 34 dari 42 Halaman
Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blt.



1992, Luas: 2210 m², a/n. MARTIAH yang terletak di Desa Kalipucung, Kecamatan Sanankulon Kabupaten Blitar, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah P. Badeli
- Sebelah Timur : Jalan Desa
- Sebelah Selatan : Tanah P. Muikim
- Sebelah Barat : Tanah Bengkok Desa / Tanah Suwarno

3. Bahwa dalam ADDENDUM PERJANJIAN KREDIT, No. 012 / ULM / BLKT / SPM-III/13, tanggal, 15 Maret 2013, Kredit Penggugat tersebut berlaku untuk jangka waktu 48 Bulan (4 Tahun) dan baru berakhir pada 15 Maret 2017, sedangkan mengenai bunga ditentukan 1,3% (Satu Koma Tiga Persen) per Bulan Flat annuitas atau 26,2060 % (dua enam koma dua nol enam nol persen) efektif per tahun yang dihitung dari pokok pinjaman;

1. Bahwa dalam ADDENDUM PERJANJIAN KREDIT, No. 012/ ULM/ BLKT/ SPM-III/13, tanggal, 15 Maret 2013, yang di buat dihadapan turut Tergugat I telah ditentukan mengenai :

- Besarnya Bunga 26,2060 % per tahun;
- Berlaku untuk jangka waktu 4 (empat) Tahun dan berakhir pada tanggal, 15 Maret 2017

2. Bahwa atas wanprestasi **PENGGUGAT** tersebut maka sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit, **TERGUGAT I** memiliki hak berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No.: 1167, untuk melakukan eksekusi atau penjualan secara lelang atas Obyek Lelang. Selanjutnya atas akan dilakukannya lelang terhadap Obyek Lelang maka **TERGUGAT I** menyurati **PENGGUGAT** dengan Surat No. S-93/PNM-MLG/V/14 dan Surat No. S-121/PNM-MLG/VII/14, perihal : **Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang**, yang isinya menyatakan bahwa akan dilaksanakan lelang eksekusi terhadap tanah yang dijaminan dalam fasilitas kredit pada tanggal 18 Mei 2009, Tanggal lelang ini berdasarkan Surat Penetapan **TURUT TERGUGAT I** dengan No.: S-880/WKN.10/KNL.03/2014 tertanggal 26 Mei 2014 dan No.: S-1465/WKN.10/KNL.03/2014 tertanggal 15 Juli 2014.

3. Bahwa lelang atas jaminan yang diberikan **PENGGUGAT in casu** Obyek Lelang akhirnya dilaksanakan pada tanggal 23 Juli 2014, dengan pemenang lelang yaitu **TERGUGAT III** dengan harga terbentuk sebesar Rp. 178.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah) berdasarkan Salinan Risalah Lelang No.: 835/2014;



Menimbang, bahwa syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHperdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.

kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan seseorang yang melakukan kesepakatan kesepakatan dapat diwujudkan secara lisan maupun secara tertulis. Secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta otentik maupun akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat akta. Sedangkan akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang;

2. Cakap yang membuat perjanjian;

Untuk dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum dalam hal ini perjanjian adalah apabila sudah berumur 21 (dua puluh satu) tahun sebagaimana diatur di dalam pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3. Suatu hal tertentu.

Disebut juga dengan prestasi. Ada tiga bentuk prestasi yaitu:

- memberikan sesuatu
- menyerahkan barang berbuat sesuatu
- tidak berbuat sesuatu

4. Suatu sebab yang halal;

Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan dan jawaban Tergugat I, ada pengakuan bahwa perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I adalah diakui oleh para pihak dan menjadi undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat I, karenanya Penggugat dan Tergugat I tunduk atas perjanjian tersebut;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.I-1 sampai T.I-7 dan bukti surat P-5, setelah majelis Hakim mencermatinya khususnya untuk adendum perjanjian, jelas diperjanjikan dalam Pasal 6, bahwa apabila keterlambatan pembayaran angsuran kredit dari Penggugat kepada Tergugat I sebanyak tiga kali berturut turut maka objek jaminan sebagaimana bukti surat P-2 dan T.I-11 dapat dijual lelang untuk memenuhi hutang Penggugat kepada Tergugat I. Pasal 6 Adendum perjanjian tersebut di kuatkan dengan pengikatan Hak Tanggungan oleh Tergugat I dan Penggugat atas objek sengketa sebagaimana bukti T.I-12 sampai bukti surat T.I-14. Berdasarkan Bukti surat T.I-15 sampai dengan T.I-18, Penggugat telah **tidak** membayar angsuran hutangnya kepada Tergugat I sehingga pasal 6 adendum perjanjian tersebut dapat diterapkan tanpa menunggu perjanjian berakhir di tahun 2017.

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut menurut Majelis Hakim Penggugat telah lalai dalam memenuhi kewajibannya, karenanya beralasan menolak petitum Penggugat point ke-2;

Menimbang, Bahwa hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitor. Apabila debitor cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang HT tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 6 UUHT. Bahwa menurut **Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** sebagaimana terakhir diubah dengan **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi. Berdasarkan uraian di atas, selama tidak ada gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dapat dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan tanpa fiat eksekusi (eksekusi berdasarkan putusan Pengadilan). Dikaitkan dengan adendum Perjanjian maka penjualan lelang atas objek hak tanggungan adalah sudah benar;



Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti surat T.I-19 dan Bukti surat T.II-1 sampai T.II-9, telah dilaksanakan lelang atas objek sengketa sebagai tindak lanjut dari Pasal 6 Adendum perjanjian. Dengan nilai lelang sebesar Rp. 170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa Pasal 1 butir 23 Peraturan Menteri keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.06/2010 legalitas objek dan subjek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah terpenuhi oleh pemohon lelang/Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data menunjukkan hubungan hukum antara antara pemohon lelang/penjual (subjek lelang) dengan barang yang dilelang (objek lelang).

Menimbang, bahwa berdasarkan syarat tersebut di kaitkan dengan bukti-bukti surat berupa bukti surat T.I-19 dan Bukti surat T. II-1 sampai T. II-9, tata cara pelaksanaan lelang legalitas objek dan subjek lelang sudah tercapai;

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan adalah apakah nilai lelang tersebut cukup patut dan wajar untuk objek sengketa.?

Menimbang, bahwa Lelang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, bahwa “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 “. Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan R.I. No.93 / PMK.6 / 2010 sebagaimana yang telah diubah dengan PMK Nomor 106/PMK.06/2013., tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa **Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.**

Menimbang, bahwa dalam proses Lelang, yang menjadi salah satu syarat pelaksanaan lelang adalah penetapan Nilai Limit sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 42 ayat (1) huruf h Peraturan Menteri Keuangan RI. Nomor 93/PMK.06/2010., sebagaimana yang telah diubah dengan PMK Nomor 106/PMK.06/2013., tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

*Halaman 38 dari 42 Halaman
Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blt.*



Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI. nomor 93/PMK.06/2010., sebagaimana yang telah diubah dengan PMK Nomor 106/PMK.06/2013., tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam Pasal 1 angka 26 Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang ;

Selanjutnya dalam Pasal 35 ayat (2) Permenkeu tersebut ditegaskan bahwa penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual / Pemilik Barang dan dalam Pasal 36 mengatur bahwa Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit berdasarkan:

- a. Penilaian oleh Penilai; atau
- b. Penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir.
 - Penilaian oleh penilai, dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya pada dintinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik barang/pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya dan profesional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya ;
 - Penaksiran oleh penaksir/ tim penaksir, berasal dari intern pemohon lelang/pemilik barang;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan bukti – bukti yang diajukan oleh Tergugat I ternyata tidak terdapat tentang adanya bukti hasil penaksiran dari Penaksir atau Tim Penaksir yang dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan **metode yang dapat dipertanggungjawabkan**, sehingga penentuan harga limit sebesar Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) adalah diragukan akuritasasinya, padahal harga ini berada dibawah harga NJOP (bukti P-3) sebesar Rp. 267.800.000,- (dua ratus enam puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah) maka Majelis Hakim berpendapat nilai objek sengketa yang terjual lelang adalah dibawah NJOP, hal ini menunjukkan adanya **ketidak wajaran** dalam menentukan nilai limit lelang. Penentuan harga lelang sebesar Rp.170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah), ternyata dibawah NJOP sebesar Rp. 267.800.000,- (dua ratus enam puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah) sudah barang tentu merugikan Penggugat dan bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain, sehingga menyebabkan obyek Hak Tanggungan milik



Penggugat telah dilelang dengan harga dibawah nilai NJOP, sehingga menurut Majelis Hakim lelang atas objek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas cukup beralasan untuk mengabulkan petitum point ke 3 dan ke 4 dalam gugatan Peggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap objek sengketa tidak pernah dimohonkan untuk diletakan sita jaminan dalam suatu permohonan yang khusus maka cukup beralasan untuk menolak petitum peggugat point ke- 5;

Menimbang, bahwa dengan dibatalkannya lelang yang dilakukan Tergugat II atas permohonan Tergugat I maka perjanjian kredit antara Peggugat dan Tergugat tetap berlaku dan untuk itu sesuai dengan adendum perjanjian Peggugat tetap harus membayar sisa hutang kepada Tergugat I sejumlah Rp. 164.089.182,- (Seratus Enam Puluh Empat Juta Delapan Puluh Sembilan Ribu seratus Delapan Puluh Dua Rupiah) (vide bukti T.I-17) yang merupakan sisa hutang setelah dibayarkan hutang sebesar Rp. 41.445.950,- (empat puluh satu juta empat ratus empat puluh lima ribu sembilan ratus lima puluh rupiah) sebagaimana bukti P-11 sampai P-13, karenanya cukup beralasan mengabulkan petitum Peggugat point ke- 6 dan ke-7;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Peggugat point ke- 8 harus ditolak karena tidak menyebutkan jangka waktu tertentu kapan pelunasan hutang akan dilakukan oleh Peggugat dan Peggugat terikat akan adendum perjanjian kredit perjanjian yang telah secara jelas mengatur tata cara Peggugat dapat memperoleh kembali objek sengketa yang telah diikat dengan hak tanggungan dan oleh karena perbuatan lelang yang dilakukan Tergugat II atas permohonan Tergugat I batal demi hukum, maka objek sengketa *in casu* obyek lelang kembali kepada keadaan semula sebagai objek Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa dari segenap pertimbangan – pertimbangan diatas Hakim Majelis berkesimpulan bahwa gugatan Peggugat dikabulkan sebagian dan menolak gugatan untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Peggugat pada dasarnya dikabulkan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 181 HIR, kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

*Halaman 40 dari 42 Halaman
Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blt.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat dan memperhatikan Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996, Peraturan Menteri keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.06/2010 serta pasal-pasal lain dalam KUHPerdara dan HIR yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan pelelangan yang dilakukan Tergugat II atas barang jaminan hutang adalah batal menurut Hukum;
3. Menyatakan harga pelelangan tidak wajar jauh dari nilai jaminan, oleh karenanya harus dibatalkan;
4. Menyatakan bahwa terhadap hutang sebesar Rp. 175.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran pokok dan bunga sebesar Rp. 41.445.950,-. Maka sisa hutang yang harus dibayar Penggugat adalah sebesar Rp. 164.089.182,- (Seratus Enam Puluh Empat Juta Delapan Puluh Sembilan Ribu seratus Delapan Puluh Dua Rupiah);
5. Menghukum Penggugat untuk melunasi sisa hutang sebesar Rp. 164.089.182,- (Seratus Enam Puluh Empat Juta Delapan Puluh Sembilan Ribu seratus Delapan Puluh Dua Rupiah);
6. Menghukum para Tergugat dan para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp. 3.091.000,- (tiga juta sembilan puluh satu ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar pada hari Senin, tanggal 06 Juli 2015 oleh kami RAIS TORODJI, S.H.M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, BENHARD MANGASI LUMBAN TORUAN, S.H., dan PHILLIP MARK SOENTPIET, S.H. masing-

Halaman 41 dari 42 Halaman
Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada Hari RABU tanggal 08 JULI 2015 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh NILAWATI, S.H., Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri oleh Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

ttd.

ttd.

BENHARD M. LUMBAN TORUAN, S.H.

RAIS TORODJI, S.H.,M.H.

ttd.

PHILLIP MARK SOENTPIET, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

NILAWATI, S.H.

Perincian Biaya :

Biaya PNBP	Rp.	30.000,-
Biaya ATK	"	50.000,-
Biaya Leges pendaftaran	"	5.000,-
Biaya Panggilan	"	1.935.000,-
Biaya Leges Panggilan	"	10.000,-
Biaya PS	"	1.050.000,-
Biaya Materai	"	6.000,-
Biaya Redaksi	"	5.000,-

JUMLAH : Rp. 3.091.000,-

(tiga juta sembilan puluh satu ribu rupiah)

Halaman 42 dari 42 Halaman
Putusan Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blt.