



**PUTUSAN**  
**Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Blt**

**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:

**Kariyanto**, bertempat tinggal di LK Babadan Jalan Semeru No. 05 RT.001/RW.006, Kelurahan/Desa Babadan, Kecamatan Wlingi, Kabupaten Blitar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ngindi Karimul Habibi, S.H., Advokat/Pengacara di Lembaga Bantuan Hukum Cinta Lingkungan dan Pencari Keadilan (LBH CLPK) DPP Jatim, berkedudukan di Lingkungan Jurang Menjing, RT.003/RW.001, Kelurahan/Desa Garum, Kecamatan Garum, Kabupaten Blitar, berdasarkan surat kuasa khusus No: 059 / SKK / LBH.CLPK / DPP.JTM / V / 2023, tanggal 4 Mei 2023, sebagai Penggugat;

Lawan:

**PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.**, yang berkedudukan Kantor Pusat di Jakarta c.q. **PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.**, **Kanwil Malang c.q. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Cabang Blitar**, berkedudukan di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 02, RT.001/RW.001, Kepanjen Kidul, Kota Blitar, dalam hal ini diwakili oleh Irfan Setiawan Munahar selaku Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Cabang Blitar selanjutnya memberikan kuasa kepada Bambang Widagdo Suryaning Projo selaku Manager Credit Risk Restructuring dan Recovery PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Cabang Blitar, dkk., beralamat di Jalan Ahmad Yani No. 2 Kota Blitar, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: B.3838/KC-XVII/ADK/06/2023, tanggal 7 Juni 2023, sebagai Tergugat I;

**Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kanwil Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang**, berkedudukan di Jalan S. Supriadi No. 157, Bandungrejosari, Kecamatan Sukun, Kota Malang, dalam hal ini diwakili oleh Tugas Agus Priyo Waluyo, selaku Kepala Kanwil DJKN Jawa Timur bertindak atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia selanjutnya memberikan kuasa kepada Ridho Wahyono selaku Kepala KPKNL Malang, dkk., yang berkedudukan di Jalan S. Supriadi No. 157 Malang, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-92/MK.6/WKN.10/2023, tanggal 7 Juni 2023, sebagai Tergugat II;



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar pada tanggal 24 Mei 2023 dalam Register Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Blt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan suatu perkara yang diajukan dengan dalil bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib memeriksa dan mengadilinya;
2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I mempunyai kesepakatan Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) tertanggal 14 Mei 2007, Nomor Rekening: 068101000090154, dengan segala addendum-addendurnya, dimana Kredit Modal Kerja tersebut adalah kredit yang setiap bulannya hanya membayar bunga pinjaman dan kredit tersebut diperpanjang dengan addendum setiap tahunnya dengan membayar biaya provisi dan lain-lain;
3. Bahwa terhadap fasilitas kredit modal kerja tersebut, Penggugat mendapatkan kucuran dana dari Tergugat I sebesar Rp970.000.000,- (sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah), dan membayar bunga pinjaman sebesar Rp11.150.000,- (sebelas juta seratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya;
4. Bahwa terhadap fasilitas kredit tersebut, Penggugat dengan itikad baik memberikan jaminan kepada Tergugat I sebanyak 2 (dua) bidang tanah dan bangunan di atasnya yaitu:
  - a. SHM Nomor 2871 Kelurahan Babadan, Kecamatan Wlingi, Kabupaten Blitar atas nama: Kariyanto;
  - b. SHM Nomor 705 Kelurahan Babadan, Kecamatan Wlingi, Kabupaten Blitar atas nama: Kariyanto;

Akan tetapi hingga saat gugatan ini dilayangkan pun, Tergugat I tidak pernah memberikan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan, salinan Sertifikat Hak Tanggungan dan minuta akta lainnya sehingga Penggugat tidak faham dan tidak pula mengerti batasan-batasan serta klausul yang terdapat dalam perjanjian tersebut, dengan demikian apa yang telah diperbuat oleh Tergugat I telah melanggar hak dan merugikan Penggugat selaku konsumen, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Blitar c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan perbuatan Tergugat I itu sebagai perbuatan melawan hukum;



5. Bahwa kemudian Penggugat telah membayar bunga pinjaman mulai Juni 2007 dengan nilai pinjaman sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), kemudian penambahan (suplesi) menjadi sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan pada tahun 2014 penambahan (suplesi) lagi menjadi sebesar Rp970.000.000,- (sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah) hingga bulan September 2022, maka kalau dikalkulasikan maka bunga pinjaman yang telah Penggugat bayar kepada Tergugat I telah jauh melebihi pokok utang Penggugat;
6. Bahwa dapat Penggugat jelaskan selama ini Penggugat adalah debitur baik dan lancar dalam melakukan pembayaran cicilan bunga, akan tetapi kondisi ekonomi Penggugat mulai mengalami penurunan sejak pertengahan tahun 2022 (pasca pandemi), dan kemudian Penggugat tidak mampu membayar cicilan atau macet sejak bulan September 2022 hingga saat ini;
7. Bahwa terhadap kondisi ekonomi Penggugat yang sedang mengalami kemunduran tersebut, dimana pihak Tergugat I sebagai rekanan yang juga selama ini telah menikmati hasil bersama, seharusnya Tergugat I wajib memberikan semacam keringanan atau solusi yang bersifat membantu Penggugat, akan tetapi betapa kagetnya Penggugat ketika mendapatkan surat pendaftaran lelang jaminan oleh Tergugat I yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II. Dengan demikian tindakan Tergugat I melakukan lelang tanpa terlebih dahulu memberikan keringanan atau restrukturisasi kepada Penggugat yang merupakan hak Penggugat selaku debitur adalah perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa berdasarkan surat yang dikirim oleh Tergugat I kepada Penggugat, diketahui aset jaminan Penggugat sebagaimana tertulis diposita nomor 4 (empat) di atas, oleh Tergugat II dilelang pada lelang I (pertama) dengan nilai limit hanya sebesar Rp1.075.000.000,- (satu miliar tujuh puluh lima juta rupiah) adalah nilai yang tidak wajar, sebab aset jaminan Penggugat bernilai jual tidak kurang dari Rp1.237.000.000,- (satu miliar dua ratus tiga puluh tujuh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam informasi debitur SLIK OJK (sistem layanan informasi keuangan-otoritas jasa keuangan), sehingga tindakan Tergugat I yang difasilitasi Tergugat II dalam menentukan nilai limit lelang I (pertama) aset Penggugat adalah sangat merugikan Penggugat;
9. Bahwa selanjutnya, lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan difasilitasi oleh Tergugat II dimana nilai limit lelang I (pertama) tersebut tidak sesuai dengan harga wajar dan sangat merugikan Penggugat, serta proses lelang tersebut terlalu dipaksakan dan bertentangan dengan hukum, maka dari itu Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Blitar c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan lelang



agunan atau jaminan milik Penggugat tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

10. Bahwa proses pelaksanaan lelang agunan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dengan difasilitasi oleh Tergugat II tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sudah sepatutnya Tergugat I membayar uang paksa sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari jika mengabaikan atau lalai melaksanakan putusan perkara ini;

11. Bahwa selanjutnya pengajuan gugatan ini berdasarkan fakta dan bukti surat autentik, maka sudah sepatutnya Tergugat I dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian-uraian, dalil-dalil dan fakta hukum di atas, mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan Penggugat adalah debitur yang beritikad baik;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Memerintahkan Tergugat I menyerahkan semua salinan akta berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan;
5. Menyatakan proses pelaksanaan lelang agunan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dengan difasilitasi oleh Tergugat II tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Memerintahkan Tergugat I untuk memberikan keringanan atau restrukturisasi kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari jika mengabaikan atau lalai melaksanakan putusan perkara ini;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

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 Fithriani, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Blitar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;



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

Menimbang, bahwa selanjutnya kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut, Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Tergugat I:

I. DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium);

1. Bahwa Penggugat belum memahami bahwa kewajiban penyerahan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan bukan menjadi tanggung jawab Tergugat, melainkan tanggung jawab tersebut terdapat pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

2. Bahwa dengan tidak masuknya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka Pengadilan harus menyatakan gugatan a quo ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Gugatan terhadap penjualan lelang yang diajukan setelah eksekusi dilaksanakan tidak dapat diterima;

1. Bahwa dengan telah dilakukannya penjualan lelang dalam pelelangan yang terbuka untuk umum, maka sesuai dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1261K/Sip/1979 tanggal 15 April 1977, dinyatakan bahwa gugatan terhadap penjualan lelang harusnya diajukan sebelum pelelangan dilaksanakan, bukan sebaliknya. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang/eksekusi harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

C. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscuur libel);

1. Bahwa setelah Tergugat I pelajari dalil gugatan yang diajukan Penggugat, maka sesungguhnya gugatan yang diajukan Penggugat pada intinya adalah untuk menolak lelang agunan kredit yang dilakukan oleh Tergugat I;

2. Bahwa namun demikian, Penggugat tidak sekalipun menyatakan secara jelas dan benar latar belakang dilakukan lelang tersebut, Penggugat menekankan bahwa Tergugat I melakukan lelang secara melawan hukum dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan;





3. Bahwa anggapan yang demikian adalah anggapan yang salah dari Penggugat, bahwa sebenarnya Tergugat I telah berupaya maksimal dalam penyelamatan kredit Penggugat, serta proses penyelesaian kredit telah sesuai dengan prosedur perundang-undangan;

4. Bahwa alasan dilakukan lelang atas sertifikat yang menjadi agunan di pihak Tergugat I adalah karena Penggugat tidak melakukan pembayaran sejumlah angsuran sebagai kewajiban Penggugat (wanprestasi) yang secara jelas sudah diterangkan pada saat awal penandatanganan perjanjian kredit sampai pada akan dilaksanakannya lelang yang difasilitasi oleh Tergugat II, yang mana hal ini akan dijelaskan dan dapat dibuktikan kemudian;

5. Bahwa Tergugat I telah melakukan segala tata cara dan prosedur yang benar dan tepat terkait dengan penyelesaian kredit yang diberikan Tergugat I tersebut;

6. Bahwa oleh karena itu, karena gugatan yang diajukan Penggugat tidak memenuhi syarat jelas dan lengkap serta adanya ketidaksesuaian antara fakta mengenai alasan dilakukan lelang dengan dalil gugatan dari Penggugat, maka sudah jelas bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang obscur libel;

7. Bahwa berdasarkan hal tersebut, terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang obscur libel oleh Majelis Hakim;

Maka sesuai hukum acara yang berlaku terhadap gugatan Penggugat yang mengandung cacat formil kabur dan tidak jelas (obscur libel), kekurangan pihak (plurium litis consortium), dan gugatan yang diajukan setelah pelaksanaan lelang/eksekusi yang demikian sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengajukan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut:

2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;

3. Bahwa dalam gugatan Penggugat terlihat jelas dalil Penggugat tanpa dasar/fakta hukum apapun karena dalil Penggugat pada dasarnya hanya menuduh tanpa menyebutkan dengan jelas fakta hukum apa yang



telah dilakukan oleh Tergugat I sehingga semakin jelas bahwa tuduhan Penggugat kepada Tergugat I hanya merupakan fitnah yang tidak berdasar;

4. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:

5. Bahwa Penggugat merupakan debitur dari Tergugat I yang telah mendapatkan fasilitas kredit yaitu Kredit Modal Kerja (KMK) berdasarkan "Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 47 tanggal 14 Mei 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H. Samsul Echwani, S.H., yang berada di Kecamatan Wlingi, Kabupaten Blitar;

Terhadap Perjanjian Kredit tersebut telah dilakukan beberapa kali perubahan, dengan rincian sebagai berikut:

"Akta Addendum Perjanjian Kredit No.32 tanggal 28 Januari 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H. Samsul Echwani, S.H., yang berada di Kecamatan Wlingi, Kabupaten Blitar;

6. Bahwa untuk menjamin pelunasan kreditnya, Penggugat telah menyerahkan agunan kredit berupa "Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2871/Labanasem atas nama Kariyanto) yang telah dipasang 19 "Hak Tanggungan Peringkat IV (Empat) sesuai SHT No. 15/2016 sebesar Rp542.000.000,-";

7. Bahwa fasilitas kredit Penggugat telah dinyatakan bermasalah karena tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana telah disepakati, sehingga Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit serta ketentuan pada Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, mengajukan hak hukum yang dimilikinya dimana sebagai pemegang hak tanggungan yang mempunyai hak preferensi dan dapat melakukan eksekusi atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) melalui Tergugat II sebagai Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL);

8. Bahwa namun demikian dengan wanprestasinya Penggugat, Tergugat I tidak serta merta melaksanakan hak Tergugat I untuk menjual objek Hak Tanggungan;

9. Bahwa dalam hal ini, Tergugat I masih memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana surat peringatan berikut:

1. Surat peringatan I No. B.247/KCP-XVI/ADK/3/2022 tanggal 14 Maret 2022;



2. Surat Peringatan II No. B.474/KCP-XVII/ADK/6/2019 tanggal 07 Juni 2022;

3. Surat Peringatan III No. B.810/KCP-XVII/ADK/11/2022 tanggal 28 November 2022;

yang pada intinya meminta kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari Penggugat;

Apabila memperhatikan hal tersebut, tampak itikad baik Tergugat I dengan menyurati Penggugat jauh hari sebelum akan dilakukan lelang, yang tujuannya untuk memberi kesempatan Penggugat melunasi kewajibannya sehingga agunan kredit tidak jatuh ke tangan pihak lain sebagai pemenang lelang;

10. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan:

“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”;

Maka sudah jelas bahwa Tergugat memiliki hak yang dijamin oleh Undang-Undang untuk melakukan penjualan atas obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum;

Bahwa pemberian salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta dokumen-dokumen perjanjian kredit lainnya yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukanlah menjadi kewajiban Tergugat I, melainkan yang dapat menyerahkan dokumen-dokumen yang dibuat dihadapan notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu sendiri sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai hak-hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Perihal pihak yang dapat menerima akta autentik yang dibuat oleh notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimaksud, telah diatur pada Pasal 21 Ayat (3) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi:

“Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar yaitu:

b. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan Hak





Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.”;

11. Bahwa Nilai Limit lelang yang menurut Penggugat dinilai terlalu kecil terhadap penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual (dalam hal ini Tergugat I) sesuai dengan Pasal 47 huruf a Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petujuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

“Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual”;

12. Bahwa dalil Penggugat pada gugatannya yang menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum adalah suatu dalil yang sangat tidak berdasar yuridis sama sekali;

Sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) harus ada perbuatan;
- 2) perbuatan itu harus melawan hukum;
- 3) ada kerugian;
- 4) ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- 5) ada kesalahan (schuld);

13. Bahwa namun ternyata unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana pada Pasal 1365 KUHperdata, terutama unsur terpenting yaitu kesalahan (schuld) tidak terpenuhi. Oleh karenanya, maka gugatan ini merupakan gugatan yang tidak benar dan tidak berdasar, sehingga tuntutan-tuntutan yang Penggugat ajukan juga merupakan tuntutan-tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar dan mengada-ada;

14. Bahwa dengan demikian menurut hukum, tidak ada lagi permasalahan hukum yang perlu dikedepankan dalam kaitannya dengan perbuatan/tindakan hukum Tergugat I. Oleh karenanya sangatlah berdasarkan hukum apabila petitum gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara a quo ini ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan;

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Tergugat I dengan ini memohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar yang memeriksa perkara a quo untuk dapat memutus dengan Amar Putusan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;



2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam gugatan a quo;

Bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar yang mengadili dan memeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon agar kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Tergugat II:

**DALAM EKSEPSI**

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

1. Eksepsi Gugatan Prematur;

1.1. Bahwa fakta hukum pada saat gugatan a quo diajukan, tidak terdapat penetapan jadwal lelang atas objek a quo. Berdasarkan Pasal 10 ayat 1 dan 2 Peraturan Menteri Keuangan No.: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa, Penyelenggaraan Lelang dilakukan yang oleh KPKNL, Kantor Pejabat Lelang Kelas II, atau Balai Lelang sesuai kewenangannya, dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan Penjual;

1.2. Bahwa dengan demikian, cukup pertimbangan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat merupakan gugatan yang premature dan sudah sepatutnya untuk tidak di terima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

2. Error in Persona;

2.1. Bahwa Penggugat di dalam petitum gugatannya, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar untuk menyatakan bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

2.2. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, terhadap objek perkara a quo sampai dengan saat ini, Tergugat II belum pernah menerbitkan penetapan jadwal lelang, dengan kata lain belum pernah dilakukan pelaksanaan lelang;

2.3. Bahwa oleh karena Tergugat II belum pernah menerbitkan penetapan jadwal lelang terhadap objek perkara a quo dan tentunya juga belum pernah dilakukan pelelangan atas objek perkara, maka Penggugat telah salah dalam menempatkan Tergugat II sebagai pihak dalam mengajukan gugatan a quo, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan tidak dapat terima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

3. Eksepsi Gugatan Obscuur Libels;



3.1. Bahwa Gugatan yang diajukan tidak berdasar hukum karena Penggugat tidak dapat menjelaskan secara rinci tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II sehingga ditarik sebagai pihak dalam pokok perkara;

3.2. Bahwa perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige Daad) sesuai Pasal 1365 KUHPerdata "tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Dengan demikian tidak ada satupun perbuatan Tergugat II yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum;

3.3. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya tidak menyebutkan secara jelas apa yang dituntut kepada Tergugat II sehingga gugatan yang diajukan kabur (tidak jelas);

Yurisprudensi MA-RI No. 492.K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 Gugatan tidak sempurna karena tidak menyebutkan secara jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Yurisprudensi MA-RI No. 582 K/SIP/1973 tanggal 18 Desember 1975 Karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Yurisprudensi MARI No. 4/K/Rup/1958, tanggal 13 Desember 1958 gugatan yang tidak berdasar hukum tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II perkenankanlah Tergugat II mengajukan Jawaban dalam pokok perkara sebagaimana diuraikan dibawah ini;
2. Bahwa Tergugat II menolak semua dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II;
3. Bahwa apa yang termuat dalam eksepsi di atas mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
4. Bahwa Tergugat II adalah lembaga yang diberi wewenang oleh Undang undang dan peraturan pelaksanaannya untuk melaksanakan pelelangan (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Stbl. 1908:189 jo Peraturan Menteri Keuangan No.: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
5. Bahwa selain itu, sesuai denganurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 4 K/SIP/1958 tanggal 15 Desember 1958, dinyatakan bahwa



“Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak”;

6. Bahwa dengan tidak adanya keterkaitan/hubungan ataupun perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat II, sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat salah alamat (Error in Persona) dan menyatakan tidak dapat di terima (Niet Ontvankeljik Verklaard);

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar yang mengadili dan memeriksa perkara a quo berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik, selanjutnya Tergugat I telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Kariyanto, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Nomor: B.6283.e-ADK/04/2023, tanggal 17 April 2023 Perihal Kewajiban Penyelesaian Pinjaman a.n. Karyanto, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Slik OJK (Sistem Layanan Informasi Keuangan - Otoritas Jasa Keuangan), diberi tanda bukti P-3;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 47, tanggal 14 Mei 2007, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 7, tanggal 15 Januari 2018, diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2871 atas nama Kariyanto, diberi tanda bukti T.I-3;



4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 705 atas nama Kariyanto, diberi tanda bukti T.I-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 01062, tanggal 31 Mei 2016, diberi tanda bukti T.I-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 784, tanggal 8 Juli 2010, diberi tanda bukti T.I-6;
7. Fotokopi Surat Peringatan I No. B.247/KCP-XVI/ADK/03/2022, tanggal 14 Maret 2022, diberi tanda bukti T.I-7;
8. Fotokopi Surat Peringatan II No. B.476/KCP-XVI/ADK/06/2022, tanggal 7 Juni 2022, diberi tanda bukti T.I-8;
9. Fotokopi Surat Peringatan III No. B.810/KCP-XVI/ADK/11/2022, tanggal 28 November 2022, diberi tanda bukti T.I-9;

Menimbang, bahwa di persidangan para pihak tidak mengajukan saksi-saksi untuk menguatkan dalil-dalilnya meskipun telah diberi kesempatan untuk hal tersebut;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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 dalam jawabannya Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan kabur/tidak jelas (obscuur libel);

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I menyatakan bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas dan tidak lengkap serta tidak sesuai dengan fakta kemudian Penggugat sama sekali tidak menerangkan apa yang menjadi latar belakang dilakukannya lelang atas objek jaminan milik Penggugat tersebut, sedangkan Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan bahwa Penggugat tidak dapat menjelaskan secara rinci tindakan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat II sehingga Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga gugatan yang diajukan Penggugat kabur (tidak jelas);

Menimbang, bahwa eksepsi yang disampaikan Para Tergugat tersebut menurut Majelis tidak beralasan karena telah jelas yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah mengenai perbuatan Para Tergugat sebagaimana yang diterangkannya dalam posita gugatannya tersebut terlepas apakah hal itu dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum atau





tidak yang tentunya hanya dapat dibuktikan dan dipertimbangkan dalam pembuktian terhadap pokok perkaranya karena itu menurut Majelis eksepsi Para Tergugat tersebut harus ditolak;

2. Gugatan kurang pihak (plurium litis concertium);

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat I menyatakan bahwa kewajiban menyerahkan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan bukan pada Tergugat tetapi pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga dengan tidak masuknya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak maka gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa merujuk pada Yurisprudensi Nomor 1816 K/PDT/1989 jo. Yurisprudensi Nomor 305 K/Sip/1971 bahwa Penggugat berhak menentukan siapa-siapa saja yang harus digugat karena Penggugatlah yang paling tahu siapa yang nyata-nyata merugikannya, lagi pula menurut Majelis tidak ada alasan yang substansial harus menarik Notaris dalam perkara a quo karena permasalahan yang diajukan Penggugat bukan mengenai akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris melainkan mengenai lelang terhadap tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh Para Tergugat ataupun mengenai tidak diberikannya salinan akta pemberian hak tanggungan dan salinan sertifikat hak tanggungan, serta minuta akta lainnya oleh Tergugat I kepada Penggugat terlepas apakah itu menjadi kewajiban Tergugat I atau Notaris, sehingga sudah cukup apabila Penggugat hanya menarik Para Tergugat sebagai pihak dalam perkara in casu, dengan demikian eksepsi Tergugat I tersebut juga harus ditolak;

3. Gugatan Penggugat Prematur;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat II menyatakan bahwa saat gugatan a quo diajukan belum ada permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II serta tidak ada penetapan jadwal lelang atas objek a quo tersebut karenanya gugatan Penggugat tersebut masih prematur;

Menimbang, bahwa eksepsi yang disampaikan Tergugat II tersebut menurut Majelis pada dasarnya telah memasuki pokok perkara karena untuk melihat apakah ada atau tidak permohonan lelang serta penetapan jadwal lelang atas objek a quo tersebut tentunya baru dapat diketahui dan dibuktikan setelah dilakukan pembuktian terhadap pokok perkaranya karena itu menurut Majelis eksepsi Tergugat II tersebut harus ditolak;

4. Gugatan Error in Persona;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam eksepsinya mendalilkan bahwa Penggugat telah salah dalam menempatkan Tergugat II sebagai pihak dalam gugatan a quo karena objek perkara a quo sampai dengan saat ini belum pernah diterbitkan penetapan jadwal lelang dan belum pernah dilakukan pelaksanaan lelang oleh Tergugat II;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II tersebut menurut Majelis juga pada dasarnya telah memasuki pokok perkara karena untuk membuktikan apakah sudah pernah atau tidak diterbitkan penetapan jadwal lelang dan dilakukan pelaksanaan lelang oleh Tergugat II juga baru dapat diketahui dan dibuktikan setelah dilakukan pembuktian terhadap pokok perkaranya karena itu menurut Majelis eksepsi Tergugat II tersebut juga harus ditolak;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya sebagaimana tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang didalilkan Penggugat di persidangan bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah membuat perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) dimana dalam perjanjian tersebut Penggugat selaku debitur mendapatkan pinjaman dari Tergugat I selaku kreditur sebesar Rp970.000.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah) dan bunga pinjaman sebesar Rp11.150.000,00 (sebelas juta seratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya dengan jaminan 2 (dua) bidang tanah yang masing-masing terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2871 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 705 masing-masing atas nama Kariyanto;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menerangkan bahwa hingga saat ini Tergugat I tidak pernah memberikan salinan akta pemberian hak tanggungan dan salinan sertifikat hak tanggungan serta minuta akta lainnya kepada Penggugat, sehingga Penggugat tidak paham dan tidak mengerti batasan-batasan serta klausul yang terdapat dalam perjanjian tersebut, dan perbuatan Tergugat I tersebut telah melanggar hak dan merugikan Penggugat selaku konsumen dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selain itu menurut Penggugat selama ini Penggugat lancar dalam melakukan pembayaran namun sejak bulan September 2022 hingga sekarang Penggugat tidak mampu lagi membayar cicilan karena kondisi ekonomi Penggugat mulai mengalami penurunan sejak pertengahan tahun 2022 tersebut, terhadap kondisi Penggugat tersebut seharusnya Tergugat I memberikan keringanan atau restrukturisasi pinjaman kepada Penggugat yang menjadi hak Penggugat selaku debitur, namun Tergugat I yang difasilitasi oleh Tergugat II malah melelang objek jaminan milik Penggugat tersebut dengan nilai limit yang tidak wajar dan sangat merugikan Penggugat, selain itu proses lelang yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut juga terlalu dipaksakan dan bertentangan dengan hukum karenanya lelang atas jaminan milik Penggugat tersebut tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa menanggapi dalil Penggugat tersebut, Tergugat I dalam jawabannya menerangkan bahwa Penggugat merupakan debitur dari Tergugat I yang telah mendapatkan fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK)



berdasarkan Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 47, tanggal 14 Mei 2007, dan perjanjian kredit tersebut telah dilakukan beberapa kali perubahan yaitu berdasarkan Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 32, tanggal 28 Januari 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap 2 (dua) bidang tanah yang menjadi objek jaminan yang masing-masing terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2871 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 705 atas nama Kariyanto sebagaimana yang didalilkan Penggugat tersebut, di persidangan Tergugat I menyatakan bahwa jaminan tersebut telah diikat Hak Tanggungan Peringkat IV sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 15/2016 sebesar Rp542.000.000,00 (lima ratus empat puluh dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa sebagaimana yang didalilkan Penggugat tersebut bahwa sejak bulan September 2022 hingga sekarang Penggugat tidak mampu lagi membayar cicilan, dan terhadap hal tersebut Tergugat I menyatakan telah memberikan 3 (tiga) kali peringatan kepada Penggugat untuk memberikan kesempatan kepada Penggugat menyelesaikan kreditnya tersebut sehingga objek jaminan tersebut tidak jatuh ke tangan pihak lain sebagai pemenang lelang, namun tidak pernah mendapat tanggapan positif dari Penggugat;

Menimbang, bahwa adapun mengenai nilai limit lelang yang ditetapkan Tergugat I yang menurut Penggugat tidak wajar, menurut Tergugat I berdasarkan ketentuan Pasal 47 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa penetapan mengenai nilai limit lelang menjadi kewenangan dan tanggung jawab penjual;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka menurut Tergugat I semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPdata tidak terpenuhi dalam perbuatan Tergugat I, sehingga tidak ada lagi permasalahan hukum yang perlu dikedepankan dalam kaitannya dengan tindakan Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat II di persidangan menerangkan bahwa Tergugat II adalah lembaga yang diberi wewenang oleh peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan pelelangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II dalam jawabannya mendalilkan bahwa saat gugatan a quo diajukan belum ada permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan tidak pernah diterbitkan penetapan jadwal lelang atas objek a quo tersebut, menurut Tergugat II objek perkara a quo sampai dengan saat ini belum pernah dilakukan pelaksanaan lelang oleh Tergugat II karenanya tidak ada perselisihan hukum yang terjadi antara Tergugat II dengan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa merujuk ketentuan Pasal 163 HIR/Pasal 283 Rbg jo. Pasal 1865 KUHPdata bahwa barang siapa yang mendalilkan sesuatu hak, maka ia wajib untuk membuktikannya, oleh karena itu Penggugat berkewajiban



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membuktikan dalilnya tersebut, begitu pula Para Tergugat yang telah menyangkal dalil Penggugat harus dapat pula membuktikan penyangkalannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat dimulai dari bukti P-1 sampai dengan P-3, kemudian Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya tersebut telah mengajukan bukti surat dimulai dari bukti T.I-1 sampai dengan T.I-9, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan bukti apapun baik bukti surat ataupun saksi-saksi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak tersebut seluruhnya telah dibubuhi meterai yang cukup, dan setelah diteliti ternyata seluruhnya sesuai dengan aslinya sehingga secara formil bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, kecuali bukti surat yang diberi tanda P-2 dan P-3 yang hanya berupa fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya oleh Penggugat sehingga tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil mengenai fasilitas kredit pinjaman dan adanya jaminan atas kredit pinjaman tersebut telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka dalil-dalil tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dianggap terbukti;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi permasalahan pokok yang diperselisihkan oleh kedua belah pihak dan harus dibuktikan selanjutnya adalah:

- Apakah perbuatan Tergugat I yang tidak memberikan salinan akta pemberian hak tanggungan dan salinan sertifikat hak tanggungan, serta minuta akta lainnya kepada Penggugat dapat dinilai telah melanggar hak dan merugikan Penggugat selaku konsumen;
- Apakah Tergugat I wajib memberikan restrukturisasi kredit pinjaman kepada Penggugat tersebut;
- Apakah aset jaminan Penggugat dengan nilai limit sebesar Rp1.075.000.000,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta rupiah) adalah nilai yang tidak wajar;
- Apakah lelang atas objek jaminan tersebut telah dilakukan oleh Tergugat II atau tidak;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatan a quo yang diakui dan dibenarkan oleh Tergugat I bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah membuat perjanjian Kredit Modal Kerja (bukti T.I-1 dan T.I-2) dimana dalam perjanjian tersebut Penggugat selaku debitur mendapatkan pinjaman dari Tergugat I selaku kreditur dengan jaminan 2 (dua) bidang tanah yang masing-masing terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2871 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 705 masing-masing atas nama Kariyanto (T.I-3, T.I-4, T.I-5, dan T.I-6);



Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Penggugat hingga saat ini Tergugat I tidak pernah memberikan salinan akta pemberian hak tanggungan dan salinan sertifikat hak tanggungan serta minuta akta lainnya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat I dalam jawabannya menerangkan bahwa kewajiban menyerahkan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan bukan pada Tergugat I tetapi pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa mengenai hak tanggungan diatur dalam ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT);

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 UUHT disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah “hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUHT bahwa “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”, selanjutnya dalam ayat (2) disebutkan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”, adapun yang dimaksud dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 5 UUHT adalah “Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.”;

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) UUHT bahwa “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.”, kemudian dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa “sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”, dimana berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (5) UUHT “Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.”, adapun yang dimaksud dengan pemegang hak tanggungan itu sendiri berdasarkan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 9 UUHT adalah “orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada ketentuan-ketentuan sebagaimana yang telah diuraikan Majelis di atas dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang, dimana dalam pemberian Hak Tanggungan tersebut harus didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan dalam perjanjian utang-piutang yang bersangkutan dan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT yang wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan tersebut, Kantor Pertanahan kemudian menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang harus diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan yaitu kepada orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam UUHT telah ternyata tidak satupun yang menerangkan adanya kewajiban Tergugat I untuk memberikan salinan akta pemberian hak tanggungan dan salinan sertifikat hak tanggungan, ataupun minuta akta lainnya kepada Penggugat, sehubungan dengan hal tersebut maka dengan sendirinya tidak ada hak Penggugat yang dilanggar oleh Tergugat I sehingga menjadi tidak beralasan dan tidak berdasar dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melanggar hak Penggugat, begitu pula dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat menjadi tidak paham dan tidak mengerti batasan-batasan serta klausul yang terdapat dalam perjanjian tersebut akibat tidak diberikannya salinan-salinan akta tersebut kepada Penggugat karena batasan-batasan serta klausul mengenai utang piutang seperti hak dan kewajiban pihak yang berhutang atau yang berpiutang pada dasarnya telah termuat dalam perjanjian utang piutang itu sendiri yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I tersebut sehingga tidak beralasan Penggugat berdalil tidak mengerti dan tidak memahami batasan-batasan serta klausul dalam perjanjian utang piutang tersebut hanya karena tidak diberikannya salinan-salinan akta tersebut, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka dalil Penggugat tersebut harus ditolak karena dinilai tidak beralasan dan tidak berdasar menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat juga mendalilkan bahwa seharusnya Tergugat I memberikan keringanan atau restrukturisasi pinjaman kepada Penggugat yang menjadi hak Penggugat selaku debitur karena selama ini Penggugat lancar dalam melakukan pembayaran dan baru tidak melakukan pembayaran cicilan sejak bulan September 2022 karena kondisi ekonomi Penggugat mulai mengalami penurunan sejak pertengahan tahun 2022;



Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat I dalam jawabannya menerangkan bahwa Tergugat I telah memberikan 3 (tiga) kali peringatan (bukti T.I-7, T.I-8, dan T.I-9) kepada Penggugat untuk memberikan kesempatan kepada Penggugat menyelesaikan kreditnya tersebut sehingga objek jaminan tersebut tidak jatuh ke tangan pihak lain sebagai pemenang lelang, namun tidak pernah mendapat tanggapan positif dari Penggugat;

Menimbang, bahwa terlepas apakah Tergugat I telah melakukan restrukturisasi atau tidak terhadap pinjaman Penggugat tersebut, Majelis menilai pada dasarnya tidak ada kewajiban Tergugat I untuk memberikan restrukturisasi pinjaman kepada Penggugat tersebut, menurut Majelis dalam ketentuan Pasal 6 UUHT telah sangat jelas diatur 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.”, dengan demikian maka dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I wajib memberikan restrukturisasi kredit pinjaman kepada Penggugat dinilai tidak beralasan dan tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat dalam gugatannya juga mendalilkan bahwa aset jaminan Penggugat dilelang dengan nilai limit hanya sebesar Rp1.075.000.000,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta rupiah), nilai tersebut menurut Penggugat adalah nilai yang tidak wajar karena aset jaminan Penggugat bernilai tidak kurang dari Rp1.237.000.000,00 (satu miliar dua ratus tiga puluh tujuh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan (SLIK OJK), dan menurut Penggugat tindakan Tergugat I yang difasilitasi Tergugat II dalam menentukan nilai limit lelang aset Penggugat tersebut sangat merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 47 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa “setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.”, lebih lanjut dalam ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tersebut disebutkan bahwa “Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab penjual.”;

Menimbang, bahwa meskipun penetapan nilai limit sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tersebut menjadi kewenangan dan tanggung jawab penjual, namun berdasarkan ketentuan Pasal 48 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tersebut, penjual dalam menetapkan nilai limit harus didasarkan pada laporan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hasil penilaian oleh penilai atau laporan hasil penaksiran oleh penaksir atau harga perkiraan sendiri;

Menimbang, bahwa adapun penilai yang dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 48 ayat (2) adalah pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki, namun demikian nilai limit hasil penilaian oleh penilai tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 hanya diwajibkan untuk lelang eksekusi yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT, lelang eksekusi Jaminan Fidusia, lelang eksekusi Gadai, dan lelang eksekusi Harta Pailit, dengan nilai limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil yang dikemukakan Penggugat diketahui bahwa nilai objek hak tanggungan tersebut tidak lebih dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) oleh karena itu maka tidak ada keharusan atau kewajiban penjual dalam menetapkan nilai limit didasarkan pada laporan hasil penilaian oleh penilai melainkan penjual sudah dapat menetapkan nilai limit hanya berdasarkan laporan hasil penaksiran oleh penaksir yang berasal dari pihak internal penjual sendiri atau pihak yang ditunjuk penjual sendiri (vide Pasal 48 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020);

Menimbang, bahwa mengenai nilai limit objek hak tanggungan yang telah ditetapkan Tergugat I selaku penjual sebesar Rp1.075.000.000,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta rupiah) yang dinilai Penggugat tidak wajar karena aset objek jaminan tersebut menurut Penggugat bernilai tidak kurang dari Rp1.237.000.000,00 (satu miliar dua ratus tiga puluh tujuh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam SLIK OJK, menurut Majelis dalil Penggugat tersebut tidak berdasar menurut hukum karena selama persidangan Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan ataupun membuktikan apa yang menjadi dasar atau tolok ukur dalilnya tersebut melalui alat-alat bukti yang sah karenanya dalil tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa selain mengenai nilai limit, Penggugat juga menyatakan dalam dalil gugatannya bahwa proses lelang yang dilaksanakan Para Tergugat tersebut terlalu dipaksakan dan bertentangan dengan hukum sehingga lelang atas objek jaminan milik Penggugat tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil yang dikemukakan Penggugat tersebut, Tergugat II dalam jawabannya menyatakan bahwa Tergugat II belum



pernah menerbitkan penetapan jadwal lelang atas objek jaminan tersebut dan sampai dengan saat ini Tergugat II belum pernah melaksanakan lelang atas objek jaminan tersebut;

Menimbang, bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat mengenai pelaksanaan lelang tersebut pada dasarnya tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, di persidangan tidak ada satupun bukti yang dapat menunjukkan bahwa benar telah dilaksanakan lelang atas objek jaminan tersebut karenanya dalil Penggugat tersebut dinilai tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat lainnya selain yang telah dipertimbangkan di atas setelah Majelis perhatikan dan pelajari ternyata secara substansial tidak terlalu relevan dalam membuktikan pokok gugatan a quo sehingga bukti surat tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan patut untuk dikesampingkan;

Menimbang bahwa dari segala yang telah dipertimbangkan tersebut, Majelis Hakim pada akhirnya berkesimpulan Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya Para Tergugat berhasil untuk membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya terutama yang menjadi pokok sengketa, maka seluruh petitum Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, sehingga Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlah seluruhnya sebagaimana yang termuat dalam amar putusan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, *Burgerlijk Wetboek* (BW), *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp518.000,00 (lima ratus delapan belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar, pada hari Kamis, tanggal 16 November 2023, oleh kami, Ari Kurniawan, S.H., sebagai Hakim Ketua, Doni Prianto, S.H., dan Ida Bagus Made Ari Suamba, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua tersedbut didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut dengan dihadiri oleh Yudha Arrahman, S.Kom., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Kamis, tanggal 30 November 2023.

Hakim Anggota,

ttd

Doni Prianto, S.H.

ttd

Ida Bagus Made Ari Suamba, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

ttd

Ari Kurniawan, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Yudha Arrahman, S.Kom

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp 10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp 10.000,00;
3.....P	:	Rp 75.000,00;
roses .....	:	
4.....P	:	Rp 60.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp363.000,00;
anggilan .....	:	
6.....P	:	Rp 0,00;
emeriksaan setempat .....	:	
7. Sita .....	:	Rp 0,00;
Jumlah	:	Rp518.000,00;

(lima ratus delapan belas ribu rupiah)