



PUTUSAN

Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Blitar yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Jarwoto, bertempat tinggal di Dusun Kebonrejo RT. 003 RW. 009, Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ngindi Karimul Habibi, S.H., Advokat, beralamat kantor di Desa Nglongsor RT. 009 RW. 003 Kecamatan Tugu, Kabupaten Trenggalek, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Februari 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

LAWAN

PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) yang berkedudukan kantor pusat di Jakarta cq PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Blitar cq PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Kesamben/Selopuro, yang berkedudukan kantor di Jalan Wijaya Kusuma RT. 004 RW. 003 Desa Jati Tengah, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kanwil Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang, yang berkedudukan kantor di Jalan S. Supriyadi No. 157, Bandungrejosari, Kecamatan Sukun, Kota Malang, Propinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Heru Subagio, yang beralamat di Jln. Dusun Gaprang II RT. 001 RW. 006 Desa Gaprang, Kecamatan Kanigoro, Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Endang S. Kartosudiro W, S.H., selaku Notaris di Kota Blitar yang berkedudukan kantor di Jalan HOS Cokroaminoto, Blok C/2, Kelurahan Kepanjenlor, Kecamatan Kepanjenkidul, Kota Blitar, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

Halaman 1 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



Hestining Cholifah, S.H., M.Kn., selaku Notaris di Kabupaten Blitar yang berkedudukan kantor di Kendalrejo, Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**; Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian ATR/BPN (Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional) Republik Indonesia cq Kanwil ATR/BPN (Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional) Jawa Timur cq kantor ATR/BPN (Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Blitar, yang berkedudukan di Jalan Manukwari, Glondong, Satreyan, Kecamatan Kanigoro, Kabupaten Blitar, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca Penetapan tentang Penunjukan Majelis Hakim dan Penetapan tentang Hari Sidang;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
Setelah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar pada tanggal 24 Februari 2023 dalam Register Nomor 19/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 Nomor: 056/ULM-BLWG/PK-MMR/VII/15 tertanggal 15 Juli 2015, dimana Penggugat mendapatkan fasilitas kredit sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan kemudian Penggugat melakukan *top up* (penambahan) fasilitas kredit menjadi sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) yang tertuang dalam Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 065/ULM-BLWG/PK-TMR/XII/2016, tertanggal 28 Desember 2016;
3. Bahwa terhadap fasilitas kredit tersebut, Penggugat dengan itikad baik memberikan jaminan kepada Tergugat I sebidang tanah dan bangunan dengan Surat Girik Bangunan Nomor: 2065 atas nama Rahman, yang
Halaman 2 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



terletak di Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar dan telah pula dibebankan SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) Nomor: 93 tertanggal 13 Juli 2015, yang dibuat dihadapan Endang S. Kartosudiro W, S.H., selaku Notaris di Kota Blitar (Turut Tergugat);

4. Bahwa selanjutnya agunan kredit Penggugat dilakukan sertifikasi dengan Nomor Sertifikat: 785 atas nama Rahman, Surat Ukur Nomor: 0008/Mronjo/2015 tanggal 04 November 2015, seluas 909 m², yang terletak di Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah Tukirah;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Rahmat Efendi;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah Sukar;
- Sebelah timur berbatasan dengan Jalan;

yang mana agunan kredit tersebut adalah harta sah dan berharga dengan nilai jual pada saat itu tidak kurang dari Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

5. Bahwa kemudian terhadap aset jaminan atau agunan kredit Penggugat telah pula dilakukan pengikatan dengan hak tanggungan tingkat pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 27/2017 tanggal 30 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Hestining Cholifah, S.H., M.Kn, selaku Notaris di Kabupaten Blitar (Turut Tergugat II) dan selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01602/2017 tanggal 26 Juli 2017 oleh kantor ATR/BPN Kabupaten Blitar (Turut Tergugat III);

6. Bahwa perlu Penggugat jelaskan berdasarkan pasal 13 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah:

- Ayat 1 : pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
- Ayat 2 : selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan;

7. Bahwa berdasarkan pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah:



- Ayat 1 : Surat Kuasa membebankan hak tanggungan wajib dibuat dengan Akta Notaris atau Akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan hak tanggungan;
 - b. Tidak memuat kuasa substitusi;
 - c. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan;
- Ayat 3 : Surat Kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan;
- Ayat 4 : Surat Kuasa memberikan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan;
- Ayat 6 : Surat Kuasa membebankan hak tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum;

8. Bahwa diketahui pembuatan SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) Nomor: 93 tertanggal 13 Juli 2015, sedangkan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 27/2017 tanggal 30 Maret 2017, maka oleh karena Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan tersebut tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang telah ditentukan berdasarkan pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana Penggugat jelaskan pada posita nomor 7 (tujuh) diatas, dengan demikian hak tanggungan tersebut batal demi hukum;

9. Bahwa dengan batalnya hak tanggungan tersebut berdasarkan ketentuan hukum maka Lelang Hak Tanggungan yang berdasarkan Surat Penetapan KPKNL Malang (Tergugat II) dengan Nomor: S-2462/WKN.10/KNL.03/2018 tertanggal 09 Oktober 2018, yang mana lelang tersebut dimenangkan oleh Heru Subagio (Tergugat III) tertuang



dalam Risalah Lelang Nomor: 715/47/2018 adalah batal pula demi hukum;

10. Bahwa berdasarkan tindakan Tergugat I dan Tergugat II dalam proses lelang agunan jaminan milik Penggugat yang bertentangan dengan hukum, maka untuk itu Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Blitar cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan proses pelaksanaan lelang agunan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dengan difasilitasi oleh Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat III, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

11. Bahwa selanjutnya, dengan nilai limit lelang agunan milik Penggugat yang tidak sesuai serta nilai limit hasil lelang yang merugikan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dengan difasilitasi oleh Tergugat II, dimana proses lelang tersebut bertentangan dengan hukum, maka dari itu Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Blitar cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Penetapan Tergugat III sebagai pemenang lelang agunan jaminan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dengan difasilitasi oleh Tergugat II tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

12. Bahwa sebagaimana diketahui Tergugat III telah ditetapkan sebagai pemenang lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dengan difasilitasi oleh Tergugat II tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, agar tidak adanya peralihan kepada pihak lain terhadap agunan jaminan milik Penggugat, maka dari itu Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Blitar cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan Tergugat III atau siapa pun yang memperoleh hak dari padanya, untuk mengembalikan tanah objek sengketa ke dalam keadaan semula seperti sebelum terjadinya proses pelelangan, untuk kemudian dilakukan penjualan aset jaminan secara mandiri oleh Penggugat sesuai dengan harga kekinian agar tidak merugikan Penggugat;

13. 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 Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari jika mengabaikan atau lalai melaksanakan putusan perkara ini;

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

Halaman 5 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



Berdasarkan uraian-uraian, dalil-dalil dan fakta hukum diatas, 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. Menyatakan hak tanggungan tingkat pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 27/2017 tanggal 30 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01602/2017 tanggal 26 Juli 2017 diterbitkan oleh Turut Tergugat III, tidak sah dan batal demi hukum;
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. Menyatakan Penetapan Tergugat III sebagai pemenang lelang agunan jaminan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dengan difasilitasi oleh Tergugat II tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Memerintahkan Tergugat III atau siapa pun yang memperoleh hak dari padanya, untuk mengembalikan tanah objek sengketa ke dalam keadaan semula seperti sebelum terjadinya proses pelelangan, untuk kemudian dilakukan penjualan aset jaminan secara mandiri oleh Penggugat sesuai dengan harga kekinian;
8. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari jika mengabaikan atau lalai melaksanakan putusan perkara ini;
9. 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 untuk agenda gugatan dan jawab jinawab yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya tersebut di Sistem Informasi Pengadilan, Tergugat I hadir Kuasanya tersebut di Sistem Informasi Pengadilan, Tergugat II hadir di Sistem Informasi Pengadilan, Tergugat III hadir kuasanya tersebut di Sistem Informasi Pengadilan, Turut Tergugat I hadir di Sistem Informasi Pengadilan, Turut Tergugat II hadir di

Halaman 6 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



Sistem Informasi Pengadilan dan Turut Tergugat III hadir Kuasanya tersebut di Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Mohammad Syafii, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Blitar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 09 Mei 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan Surat Gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban tertanggal 30 Mei 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT *NEBIS IN IDEM* ATAU PERKARA PERNAH DIPERIKSA DAN DIPUTUS SERTA BERKEKUATAN HUKUM TETAP

1. Bahwa yang dimaksud dengan *Ne bis in idem* menurut M. Yahya Harapah dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" Halaman 42 adalah apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya;
2. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Nomor 03 Tahun 2002 Tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Azas *Nebis In Idem* bahwa:

"Sehubungan dengan banyaknya laporan mengenai pengulangan perkara dengan obyek dan subyek yang sama dan telah diputus serta mempunyai kekuatan hukum tetap baik di tingkat *judex factie* sampai dengan tingkat kasasi baik dari lingkungan Peradilan umum, Peradilan Agama, dan Peradilan Tata Usaha Negara, maka dengan ini Mahkamah Agung meminta perhatian sungguh-sungguh dari seluruh Ketua Pengadilan Tingkat Pertama mengenai masalah tersebut. Agar azas "*nebis in idem*" dapat terlaksana dengan baik dan demi

Halaman 7 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda”;

3. Bahwa sebelumnya perkara yang sama terkait Bantahan / Perlawanan Eksekusi telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Blitar pada putusan nomor: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt tanggal 28 November 2022, Pembantah dalam perkara tersebut adalah Rahman selaku ayah dari Penggugat melawan:

- a) PT. Permodalan Nasional Madani Cabang Blitar, selaku Terbantah 1 (Tergugat I);
- b) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang selaku Terbantah 2 (Tergugat II);
- c) Heru Subagio selaku Terbantah 3 (Tergugat III);
- d) Jarwoto selaku Terbantah 4 (Penggugat);

4. Bahwa pada perkara nomor: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt, Rahman selaku ayah Penggugat pada petitumnya meminta untuk:

- a) Mengabulkan perlawanan/bantahan Pembantah;
- b) Menyatakan lelang sebagaimana Surat Penetapan Lelang Nomor: S-2462/WKN.10/KNL.03/2018 tanggal 9 Oktober 2018 yang dilakukan Terbantah 2 terhadap tanah dan rumah obyek sengketa sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 758, Surat Ukur 04 Nopember 2015 Nomor: 00018/Mronjo/2015, luas 909 m2 atas nama Rahman, terletak di Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar Propinsi Jawa Timur, adalah tidak sah dan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;
- c) Menyatakan segala surat-surat, akta-akta terkait perihal hak milik atas tanah dan rumah obyek sengketa tidak memiliki kekuatan pembuktian hukum;
- d) Mengizinkan kepada BPN Kabupaten Blitar untuk mencatat/mencoret hal-hal terkait perkara ini;

5. Bahwa dalam petitum angka 5, 6, dan angka 7 perkara Nomor: 19/Pdt.G/2023/PN Blt, Penggugat meminta hal yang sama dengan perkara Nomor: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt terkait pembatalan lelang sebagai berikut:

- a) Menyatakan proses pelaksanaan lelang agunan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dengan difasilitasi oleh Tergugat III tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 8 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



b) Menyatakan penetapan Tergugat III sebagai pemenang lelang agunan jaminan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dengan difasilitasi oleh Tergugat II tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

c) Meminta Tergugat III atau siapa pun yang memperoleh hak dari padanya, untuk mengembalikan tanah objek sengketa ke dalam keadaan semula seperti sebelum terjadinya proses pelelangan, untuk kemudian dilakukan penjualan aset jaminan secara mandiri oleh Penggugat sesuai dengan harga kekinian;

6. Bahwa amar putusan perkara Nomor: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt tanggal 28 November 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap berbunyi:

a) Menyatakan Bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

b) Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar atau Pembantah yang tidak jujur;

c) Menghukum Pembantah untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.894.000,00 (satu juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

7. Bahwa terkait bukti pembiayaan nasabah seluruhnya telah Tergugat I buktikan pada perkara Nomor: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt termasuk pula pengikatan jaminan Penggugat berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor: 93 tertanggal 13 Juli 2015 yang menjadi permasalahan pada perkara *a quo*. Bahwa dalam salinan putusan perkara Nomor: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt bukti yang telah Tergugat I ajukan pada perkara tersebut terdapat pada halaman 32 dan 33 termasuk pula proses pembuatan SKMHT Nomor: 93 tertanggal 13 Juli 2015 sampai dengan diterbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 27/2017 tertanggal 30 Maret 2017;

8. Bahwa terkait dengan kedudukan Penggugat dan Rahman selaku Pembantah pada perkara Nomor: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt dalam pertimbangan hakim halaman 41 telah dijelaskan bahwa:

“Menimbang, bahwa didalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, menjelaskan mengenai keterlibatan pihak ketiga dalam memberikan jaminan hak atas tanah mengenai tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan,

Halaman 9 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



hapusnya hak tanggungan, eksekusi hak tanggungan, pencoretan hak tanggungan dan sanksi administratif dalam undang-undang tersebut sama dengan jaminan yang diberikan oleh debitur sendiri, karena pihak ketiga juga dianggap sebagai debitur kedua dalam perjanjian kredit tersebut, dan setelah menyerahkan hak tanggungan maka pihak ketiga dan debitur dianggap sama kedudukannya di dalam perjanjian kredit tersebut”;

9. Bahwa berdasarkan pertimbangan Hakim tersebut kedudukan Rahman selaku penjamin hutang dalam perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I adalah sama halnya dengan debitur kedua. Maka sudah jelas antara Jarwoto (Penggugat) dengan Rahman selaku Pembantah dalam perkara 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt, kedudukannya adalah sama-sama sebagai debitur;

10. Bahwa sesuai dengan ketentuan *asas nebis in idem* dalam Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang berbunyi:

(1) Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya;

(2) Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula;

11. Bahwa berdasarkan uraian di atas telah jelas perkara *a quo* adalah *nebis in idem* karena diajukan oleh pihak yang sama, serta gugatan ditujukan kepada pihak yang sama pula, maka telah terpenuhi maksud dari *asas nebis in idem* bahwa terhadap obyek dan subyek yang sama dan telah diputus serta mempunyai kekuatan hukum tetap, baik di tingkat *judex factie* sampai dengan tingkat kasasi, baik dari lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, dan Peradilan Tata Usaha Negara untuk tidak diajukan gugatan baru;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka terbukti bahwa gugatan Penggugat *Nebis In Idem* atau perkara pernah diperiksa dan diputus serta berkekuatan hukum tetap dan oleh karenanya adalah wajar apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan menolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Halaman 10 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) ATAU ISINYA GELAP (*ONDUIDELIJKE*) KARENA ADANYA KETIDAK JELASAN ANTARA RINCIAN ISI POSITA DAN PETITUM PENGGUGAT

1. Bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi bantahan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), bahwa dalam gugatan Penggugat perihal gugatannya adalah terkait Gugatan Perbuatan Melawan Hukum namun dalam positanya Penggugat tidak menyebutkan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, namun pada petitumnya angka 3, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

2. Bahwa dalam positanya Penggugat menyebutkan SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) sesuai ketentuan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan) namun pada petitumnya Penggugat tidak menjelaskan bahwa SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) yang dimaksud menjadi tidak sah. Bahwa Penggugat pada petitumnya lebih merincikan terkait permintaan pembatalan Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I yang difasilitasi oleh Tergugat II;

3. Bahwa dasar gugatan yang seperti itu adalah dasar gugatan yang kabur atau tidak jelas, karena tidak terang maksud gugatan mengenai tidak sahnya SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I atau terkait permintaan pembatalan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I yang difasilitasi oleh Tergugat II;

4. Bahwa dalam posita angka 11, Penggugat menyatakan bahwa nilai limit agunan milik Penggugat tidak sesuai serta nilai limit hasil lelang yang merugikan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dengan difasilitasi oleh Tergugat II. Bahwa dasar gugatan tersebut kemudian tidak dijelaskan oleh Penggugat dalam petitumnya.

Halaman 11 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



Penggugat hanya menjelaskan bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I yang difasilitasi oleh Tergugat II tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

5. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata halaman 452 menyatakan: *“sudah dijelaskan, posita dan petitum gugatan harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak terpenuhi mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan”*;

6. Bahwa merujuk pada peristiwa-peristiwa hukum yang didalilkan Penggugat tersebut, maka tidak dibenarkan untuk menggabungkan beberapa permasalahan dalam satu gugatan, karena membuat kabur dan gelap gugatan Penggugat, sebagaimana dikemukakan M. Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Acara Perdata”, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2015, halaman 456 yang menyatakan: *“Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar Tergugat dinyatakan melakukan PMH, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscur libel.”*;

7. Bahwa berdasarkan Pasal 8 Nomor 3 RBg disebutkan bahwa petitum adalah apa yang diminta atau diharapkan oleh Penggugat agar diputuskan oleh Hakim dalam persidangan. Tuntutan ini akan terjawab di dalam amar putusan. Oleh karena itu petitum harus dirumuskan secara jelas, singkat dan padat, sebab tuntutan yang tidak jelas maksudnya dapat mengakibatkan tidak diterimanya atau ditolaknya tuntutan tersebut oleh Hakim;

Bahwa atas uraian diatas sangat jelas terdapat ketidak sesuaian antara posita dan petitum dalam gugatan Penggugat, sehingga sangat tepat gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*) bahwa telah tepat apabila Yang Mulia Majelis Hakim berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan / atau setidaknya tidaknya menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat I mohon agar Jawaban dalam pokok perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam

Halaman 12 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



Eksepsi Tergugat I tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan;

- Bahwa Tergugat I menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatan *a quo*, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
- Bahwa guna membantah seluruh dalil Penggugat di dalam surat gugatannya, berikut Tergugat I uraikan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terkait permasalahan *a quo*, sebagai berikut:

A. PENERBITAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN DAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN TELAH DIBUAT SECARA SAH BERDASARKAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

1. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: 056/ULM-BLWG/PK-MMR/VII/15 tertanggal 13 Juli 2015 dan telah menerima pinjaman sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dengan jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan guna keperluan Modal Kerja, dimana Rahman bertindak sebagai penjamin dalam Perjanjian Kredit Nomor 056 tersebut;
2. Bahwa sebagai jaminan atas Perjanjian Kredit, Penggugat telah memberikan agunan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Surat Girik Bangunan Nomor: 2065 atas nama Rahman yang terletak di Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar (objek sengketa), sebagaimana telah dibebankan SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) Nomor: 93 tanggal 13 Juli 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris di Kota Blitar;
3. Bahwa dalam SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) Nomor: 93 tanggal 13 Juli 2015 telah ditandatangani pula oleh Penggugat yang telah disetujui oleh Windi Arsuci selaku pasangan Penggugat, Rahman selaku penjamin, pihak dari Tergugat I dan pihak dari Turut Tergugat I;
4. Bahwa dalam SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) Nomor: 93 tanggal 13 Juli 2015 yang dibuat oleh Turut Tergugat I pada halaman 6 terdapat klausul yang berbunyi:

Halaman 13 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



“Kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal lunasnya hutang piutang tersebut di atas.”

5. Bahwa Penggugat dalam positanya angka 7 (tujuh) hanya mengambil ketentuan pasal yang menguntungkan saja namun tidak melihat keseluruhan aturan sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Bahwa ketentuan dalam Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa:

“Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

6. Bahwa penjelasan Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan terkait ketentuan batas waktu pembuatan SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) adalah sebagai berikut:

“Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit kepemilikan rumah, dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk jenis kredit tertentu tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait”

7. Bahwa sebelum berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Kredit Tertentu, peraturan sebelumnya telah mengatur hal yang sama sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Halaman 14 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu;

8. Bahwa mendukung adanya Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu, sebagai berikut:

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No: 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 tersebut di bawah ini berlaku sampai saat ini berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan:

(3) Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), antara lain:

- a. Kredit Umum Pedesaan (BRI),
- b. Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank pemerintah).”;

9. Bahwa hutang Penggugat kepada Tergugat I dalam Perjanjian Kredit Nomor: 056/UML-BLWG/PK-MMR/VII/15 tertanggal 13 Juli 2015 adalah sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), sehingga telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat dilakukan pengikatan jaminan milik Penggugat;

10. Bahwa Penggugat telah melakukan penambahan fasilitas pembiayaan (*top up*) kepada Tergugat I berdasarkan Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor: 065/UML-BLWG/PK-TMR/XII/2016 pada tanggal 28 Desember 2016 dengan pinjaman sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dengan jangka waktu pembiayaan 24 (dua puluh empat) bulan;

11. Bahwa terhadap pembiayaan tersebut Penggugat menggunakan jaminan yang sama namun jaminan yang

Halaman 15 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



sebelumnya berupa Surat Girik Bangunan Nomor: 2065 atas nama Rahman telah dilakukan sertifikasi yang telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor: 758 atas nama Rahman Surat Ukur Nomor: 00018/Mronjo/2015 tanggal 04 Nopember 2015 yang terletak di Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar;

12. Bahwa terhadap jaminan Penggugat telah dilakukan pengikatan oleh Turut Tergugat I dengan SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) Nomor: 99/2016 tanggal 28 Desember 2016. Bahwa dikarenakan jangka waktu SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) Nomor: 99/2016 hanya berlaku sampai dengan tanggal 28 Maret 2017 maka Turut Tergugat I melakukan perpanjangan SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) dengan Nomor: 75A/2017 tanggal 27 Maret 2017. Bahwa terhadap SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) tersebut dilanjutkan dengan pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) oleh Turut Tergugat II dengan Nomor: 27/2017 tanggal 30 Maret 2017 yang kemudian termuat dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01602/2017 tanggal 26 Juli 2017;

13. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas telah jelas Penggugat dalam positanya angka 8 tidak jujur dalam menjelaskan pengikatan jaminan milik Penggugat sejak pembuatan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Nomor: 93 tanggal 13 Juli 2015 sampai dengan diterbitkannya APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomor: 27/2017 tanggal 30 Maret 2017. Dengan demikian maka SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Nomor: 93 tanggal 13 Juli 2015 telah sah dan dibuat berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

B. LELANG HAK TANGGUNGAN YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I MELALUI TERGUGAT II SAH DAN BERKEKUATAN HUKUM TETAP

1. Bahwa Penggugat tidak dapat melakukan kewajiban untuk membayar angsuran sesuai dengan waktu dan jumlah yang telah disetujui dan disepakati setiap bulannya, karenanya Tergugat I menyampaikan Surat Peringatan kepada Penggugat

Halaman 16 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



untuk melaksanakan kewajibannya membayar angsuran, sebagai berikut:

- a. Surat Tergugat I kepada Penggugat Nomor: 011/ULM-BLWG/SP1/III/2017 tanggal 29 Maret 2017, perihal: Surat Peringatan Ke Satu (SP 1);
- b. Surat Tergugat I kepada Penggugat Nomor: 012/ULM-BLWG/SP2/IV/2017 tanggal 10 April 2017 perihal: Surat Peringatan Ke Dua (SP 2);
- c. Surat Tergugat I kepada Penggugat Nomor: 016/ULM-BLWG/SP3/IV/2017 tanggal 27 April 2017 perihal: Surat Peringatan Ke Tiga (SP 3);

2. Bahwa setelah disampaikan teguran dan peringatan secara tertulis namun Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran kewajiban, maka mengacu pada ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Penggugat selaku nasabah dapat dinyatakan telah cidera janji / wanprestasi, hal ini juga diatur secara tegas dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 065/ULM-BLWG/PK-TMR/XII/2016 pada tanggal 28 Desember 2016, yang mengatur Jumlah Pinjaman Jangka Waktu dan Pembayaran Angsuran, yang menyatakan:

“Menyimpang dari ketentuan yang ditetapkan dalam pasal-pasal di atas Nasabah dinyatakan Wanprestasi (Cidera Janji) dan dinyatakan telah jatuh tempo apabila satu atau lebih tindakan atau peristiwa yang disebutkan di bawah ini:

- a. *Nasabah terlambat membayar angsuran / kewajiban”;*

3. Bahwa lebih lanjut dalam Pasal 6 ayat (3) Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 065/ULM-BLWG/PK-TMR/XII/2016 juga diatur apabila nasabah wanprestasi (cidera janji) sebagaimana disebutkan di atas tetap tidak dapat melakukan pembayaran seluruh kewajiban dengan seketika dan sekaligus lunas, maka dengan ini nasabah memberikan kuasa kepada PNM untuk menyerahkan, menjual, mengalihkan dengan cara apapun juga atas seluruh jaminan kepada pihak lain guna penyelesaian pinjaman;

4. Bahwa tindakan Penggugat tidak membayar angsuran kepada Tergugat I maka Penggugat dinyatakan wanprestasi

Halaman 17 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



maka Tergugat I memiliki hak untuk melakukan penjualan secara sukarela maupun Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 27/2017 tanggal 30 Maret 2017 serta Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan;

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ditegaskan bahwa:

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

6. Bahwa ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut sangat jelas, menyatakan bahwa apabila Penggugat telah wanprestasi, maka Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut;

7. Bahwa Tergugat I melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan juga ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan:

(2) *Sertifikat Hak Tanggungan dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.*

(3) *Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti gross akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*

8. Bahwa mengingat upaya persuasif yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat tidak mendapatkan respon yang baik, maka Tergugat I telah melakukan lelang dengan menyampaikan surat kepada Penggugat Nomor: S-335/PNM-BLT/XI/18 tanggal 08 November 2018 perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi, yang isinya menyatakan bahwa akan dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap tanah yang dijaminan dalam fasilitas pembiayaan pada tanggal 13

Halaman 18 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



Desember 2018, tanggal lelang tersebut telah sesuai dengan Surat Penetapan KPKNL Malang dengan Nomor: S-2462/WKN.10/KNL.03/2018 tertanggal 09 Oktober 2018 perihal Penetapan Jadwal Lelang atas Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor: S-247/PNM-BLT/X/2018 tertanggal 01 Oktober 2018 yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, dan atas penetapan tersebut telah pula dilakukan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 14 November 2018 melalui pengumuman tempel / selebaran dan telah pula dilakukan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 29 November 2018 di media Surat Kabar Harian Memorandum;

9. Bahwa terhadap jaminan Penggugat nilai limit lelang yang ditetapkan sudah dilakukan penaksiran oleh Tergugat I sebagai penjual lelang. Sesuai dengan ketentuan Pasal 47 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 213/PMK.06/2020 (PMK Nomor: 213/PMK.06/2020) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

- (1) *Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit;*
- (2) *Nilai Limit sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab penjual;*

10. Bahwa penilaian limit lelang sesuai dengan ketentuan Pasal 48 ayat (1) PMK Nomor: 213/PMK.06/2020 ditetapkan penjual berdasarkan:

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

11. Bahwa limit lelang yang telah ditetapkan oleh Tergugat I selaku penjual adalah sebesar Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam iklan lelang selebaran tertanggal 14 November 2018 dan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam koran tertanggal 29 November 2018;

12. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan milik Penggugat berupa tanah dan bangunan dengan Sertipikat

Halaman 19 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



Hak Milik Nomor: 785 atas nama Rahman yang diajukan oleh Tergugat I telah memenuhi persyaratan lelang sebagaimana disebutkan di atas, serta pelaksanaan lelang oleh Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur pelelangan, maka lelang yang telah dilakukan Tergugat I adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan. Hal ini sesuai dengan isi Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

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

13. Bahwa dengan telah terjualnya agunan yang dijaminakan kepada Tergugat I maka hasil penjualan tersebut digunakan untuk penggantian pelunasan kewajiban Penggugat kepada Tergugat I menjadi lunas;

14. Bahwa telah ditetapkannya Tergugat III sebagai pemenang lelang yang disahkan berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 715/2018 maka pembeli lelang berhak untuk menguasai, memanfaatkan dan / atau menempati objek agunan dan apabila objek agunan masih dihuni maka pembeli lelang berhak untuk mengajukan pengosongan atas objek agunan;

15. Bahwa dengan demikian dalil-dalil yang telah Tergugat I sampaikan di atas telah membantah dalil Penggugat pada posita angka 9, 10, 11, 12, dan 13 pada gugatan Penggugat;

C. UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I SAMA SEKALI TIDAK TERPENUHI

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat serta untuk lebih memperjelas dalil-dalil Tergugat I tersebut di atas, perlu Tergugat I sampaikan bahwa suatu perbuatan dapat disebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, apabila perbuatan tersebut telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

a. Unsur adanya suatu perbuatan

Dalam hal ini, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Tanah Obyek Sengketa yang merupakan
Halaman 20 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



pelaksanaan hak dari Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01602/2017 tertanggal 26 Juli 2017, yang dilakukan sabagai akibat dari wanprestasi dari Penggugat;

b. Unsur perbuatan tersebut melawan hukum

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Tanah Obyek Sengketa dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan hal-hal berikut:

- 1) Sebagai akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 056/ULM-BLWG/PK-MMR/VII/15 tertanggal 13 Juli 2015 jo Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 065/ULM-BLWG/PK-TMR/XII/2016 tertanggal 28 Desember 2016;
- 2) Bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan telah dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana telah diuraikan di atas;
- 3) Bahwa Tergugat I telah 3 (tiga) kali meberikan Surat Peringatan kepada Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas;
- 4) Bahwa Tergugat I juga telah menyampaikan surat pemberitahuan rencana lelang kepada Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas;
- 5) Bahwa Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang sebagaimana telah diuraikan di atas;

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, sampai dengan pemasangan Hak Tanggungan telah dilakukan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sesuai dengan ketentuan, sehingga lelang yang dilakukan oleh Tergugat I yang difasilitasi oleh Tergugat II tidak melawan hukum, melainkan dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang telah Tergugat I uraian di atas;

d. Unsur kerugian korban

Halaman 21 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Tanah Obyek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, melainkan didasarkan atas prosedur dan ketentuan hukum yang benar sebagaimana uraiannya telah Tergugat I sampaikan di atas;

e. Unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena dengan tidak terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan kepada Tergugat I, maka kerugian apapun yang dialami oleh Penggugat tidak ada hubungannya dengan perbuatan Tergugat I;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas terbukti bahwa perbuatan Tergugat I sama sekali tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan, oleh karenanya, mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak seluruh gugatan Penggugat;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka Tergugat I memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang terhormat untuk memutus Perkara Nomor 19/Pdt.G/2023/PN BIt, dengan amar sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



3.

Menyatakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 93 tanggal 13 Juli 2015, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 27/2017 tanggal 30 Maret 2017 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01602/2017 tanggal 26 Juli 2017 sah dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

4.

Menyatakan proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas SHM Nomor: 785 atas nama Rahman yang dilakukan oleh Tergugat I adalah sah dan Berkekuatan Hukum Tetap;

5.

Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

ATAU

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan Eksepsi, Jawaban dan Rekonpensi, yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

a. Exceptio Error In Persona

Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menarik Terbantah III sebagai subyek hukum POKOK karena tidak mempunyai kedudukan dan hubungan hukum terkait dengan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap obyek yang sudah bukan lagi milik hak Penggugat Dengan demikian Penggugat tidak tepat salah keliru menarik Tergugat III sebagai Subyek hukum POKOK sedangkan pemilik asal berdasar (Sertipikat adalah atas nama Rahman) tidak ditarik sebagai subyek hukum dalam perkara ini dan oleh karena itu mohon setelah dipertimbangkan dengan seksama oleh Majelis Hakim mohon Gugatan dinyatakan cacat formil (*diskualifikasi in Person*) dan tidak dapat diterima;

b. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur

Bahwa gugatan Penggugat secara implisit dalam pokok Perkara yang disertai Petitum pada dasarnya bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena semua Prosedur baik yang dibuat Notaris Turut Tergugat I, II, dan III (BPN) tidak

Halaman 23 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



sah gugatan Penggugat mengandung cacat formil tidak jelas, kabur (*Obscoor Libel*) dan berakibat hukum tidak dapat diterima sebutan pihak dalam posita angka 3 dan 5 yang berkedudukan sebagai Turut Tergugat tidak jelas;

c. *Plurium Litis Concortium* / Gugatan kurang pihak

Bahwa pihak Penggugat harusnya menarik pihak atas nama Rahman pemilik asal sertifikat tanah SHM No. 758 sebagai penjamin hutang sebagaimana pemegang hak dalam pihak yang mempunyai kewenangan serta berkaitan dengan dokumen-dokumen yang menjadi dasar dalam posita Penggugat, agar objek tanah *a quo* gugatan menjadi jelas;

JAWABAN DALAM KONVENSI / POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat III menolak semua dalil / alasan terhadap gugatan Penggugat seluruhnya terkecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat III sebagaimana yang akan diuraikan dalam jawaban Pokok perkara sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III tidak saling mengenal antara Tegugat I, II, dan III, Turut Tergugat I, II, dan III, Tergugat III hanya berkedudukan sebagai peserta lelang secara sah sebagai pemenang lelang segala sesuatunya telah ditempuh sesuai prosedur sehingga terbit Sertipikat atas nama Pemenang Lelang yakni Tergugat III (Heru Subagio);
2. Bahwa kepemilikan sertifikat diperoleh secara prosedur dan dibuat sah dihadapan pejabat hukum tanah dan bangunan obyek dalam permohonan ini didapat berasal dari hasil pemenang lelang melalui proses lelang bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Wilayah Malang dihadapan Pejabat Lelang Lis Saiful Arifin, S.H., M.Hum., NIP. 197509061997031001, bertindak sebagai Penjual Perseroan Terbatas (PT) Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Blitar sebagaimana ternyata dengan bukti Grosse Risalah Lelang Nomor: 715/47/2018 tanggal 13 Desember 2018;
3. Bahwa Tergugat III adalah pemilik sah atas sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan rumah tempat tinggal permanen dengan bukti hak kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 758 atas nama Heru Subagio, terletak di Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur;
4. Bahwa perkara ini pernah diajukan dalam perkara yang sama oleh Rahman sebagai Penggugat / Pembantah dalam perkara Nomor 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt, Jarwoto yang dalam perkara ini berkedudukan

Halaman 24 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



sebagai Penggugat (dahulu berkedudukan sebagai Terbantah 4), amar putusannya berbunyi dalam pokok perkara: *"Menyatakan Bantahan Pembantah tidak dapat diterima", "Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar atau Pembantah yang tidak jujur"*;

5. Bahwa berdasar dalil alasan Tergugat III sebagaimana terurai diatas dengan penguasaan obyek yakni Tanah Hak Milik Nomor: 758 beserta bangunan berdiri diatasnya telah bersertipikat atas nama Tergugat III merasa dirugikan oleh Penggugat karena Tergugat III tidak menguasainya untuk menempati "yang selalu dihalang-halangi oleh Penggugat yang tidak mempunyai hak dan kapasitas menempati tanah bangunan milik Tergugat III, yang mana sebagai penjamin atas hutang Penggugat sebagai Debitur adalah Rahman adalah sebagai pemilik tanah dan bangunan", meskipun Tergugat III berdasar sertipikat telah mempunyai hak sejak 13 Nopember 2019 adalah pemilik sah dan karena selalu dihalang-halangi oleh Penggugat, Tergugat III mengajukan Permohonan Eksekusi sejak tanggal 6 Juni 2022 dan telah melalui proses anmaning dan constatering, oleh karena itu patut Tergugat III sangat dirugikan selama kurang lebih 3,5 (tiga setengah tahun) terhalang terhambat terulur-ulur waktu patut Tergugat III dalam hal ini mengajukan tuntutan / rekonvensi kepada Penggugat yang tidak mempunyai hak menempati menguasai hak milik Tergugat III yang akan diuraikan sebagai berikut:

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Gugat balik ini merupakan bagian yang tidak terpisah dengan alasan-alasan Tergugat III merupakan satu kesatuan sebagaimana terurai dalam jawaban-jawaban pada pokok Perkara selanjutnya Tergugat III dalam rekonvensi ini kedudukan menjadi Penggugat;
2. Bahwa sejak bulan Maret tahun 2019 hingga sekarang kurang sudah berjalan lebih 3 tahun lebih 6 bulan Penggugat tidak bisa menguasai untuk menempati rumah tempat tinggal yang sudah dibelinya karena selalu dihalang-halangi oleh Tergugat tanpa ada dasar alasan hukum meskipun Penggugat telah berbagai cara pendekatan dengan musyawarah baik langsung atau melalui Perangkat Desa tetapi Tergugat tetap bersi tegang mempertahankan tidak mau mengosongkan tanah beserta bangunannya yang sudah menjadi hak milik Penggugat oleh karena itu sikap Tergugat dapat dikategorikan telah melakukan

Halaman 25 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



Perbuatan Melanggar Hukum menguasai menempati barang yang bukan haknya;

3. Bahwa karena Penggugat tidak bisa menempati maka Penggugat terpaksa hidup berpindah-pindah kontrak rumah selama kurang lebih 3 tahun lebih 6 bulan ternyata semula tempat tinggal Penggugat sewaktu ikut lelang berdiam di alamat dusun Gaprang II RT. 01 RW. 06, Desa Gaprang Kecamatan Kanigoro, Kabupaten Blitar, pindah tempat kontrak rumah lagi kemudian sekarang berdiam di Dusun Cangkring RT. 03 RW. 05, Desa Plosoarang, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar, menyewa rumah tempat tinggal harga sewa kontrak rumah 1 (satu) tahun Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) lama kontrak/sewa 4 (empat) tahun sampai saat ini Penggugat rugi Rp60.000.000 (enam puluh juta rupiah);

4. Bahwa kerugian Penggugat tersebut adalah akibat dari Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena itu Penggugat harus dihukum untuk mempertanggung jawabkan untuk membayar sebagai ganti rugi kepada Penggugat akibat dari perbuatannya;

5. Bahwa gugatan rekonvensi ini diajukan pada saat bersamaan dengan adanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Tergugat sehubungan dengan yang dimohonkan oleh Penggugat sehingga ada faktor keterpautan hubungan mengenai dasar hukum yang relevan antara diajukan Tergugat dengan gugat rekonvensi ini;

6. Bahwa berdasarkan kenyataan Tergugat telah mengulur-ngulur waktu untuk segera mengosongkan meninggalkan tanah dan rumah yang berdiri di atasnya dengan berbagai cara maka untuk menjamin agar Tergugat membayar hukuman denda ganti rugi yang harus dibayar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) sebagai ganti uang sewa kontrak rumah maka patut gugatan rekonvensi ini dikabulkan dengan menjatuhkan putusan dengan serta merta Tergugat harus segera membayar meskipun ada upaya hukum baik banding maupun Kasasi dan dihukum membayar denda dwangsom sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap keterlambat membayar;

7. Bahwa untuk menghindari tindakan-tindakan kesewenang-wenangan Tergugat beserta keluarganya maka berdasar Permohonan Eksekusi dan diregister perkara Nomor: 05/Pdt.Eks/2022/PN Blt, berkenan dalam perkara ini bisa dikabulkan agar Tergugat diperintahkan untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat tanah beserta

Halaman 26 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



bangunan yang bukan haknya demi hukum dan kepastian hukum, patut dalam perkara ini Yang Mulia Majelis Hakim menjatuhkan putusan:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Penggugat cacat formil (*error In Persona*);
- Menyatakan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscoor Libel*);
- Menyatakan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Concoortium*);
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI / POKOK PERKARA

- Memutuskan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan Penggugat sebagai debitur yang tidak baik;
- Menyatakan Tergugat III adalah pemenang lelang sebagai pembeli yang baik;
- Menyatakan Penggugat tidak mempunyai kapasitas hak untuk menempati / menguasai tanah bersertipikat Nomor: 758 tertulis atas nama Tergugat III (Heru Subagio) adalah sah sebagai pemilik menurut hukum;
- Memutuskan Permohonan Eksekusi pengosongan terhadap tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 758 atas nama Tergugat III (Heru Subagio) yang dimohonkan di Pengadilan Negeri Blitar Nomor: 05/Pdt.Eks/2022/PN Blt, yang dalam penguasaan Penggugat (Jarwoto) segera dapat dilaksanakan dengan serta merta (*Uiet Voorbar Bij Voreed*) meskipun ada upaya hukum baik banding atau kasasi setelah Putusan Perkara ini dijatuhkan;

DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan reconvensi Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Tergugat agar membayar ganti rugi sewa rumah kepada Penggugat sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dengan denda Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari atas kelalaian atau keterlambatan membayar sejak putusan ini dijatuhkan dapat dilaksanakan dengan serta merta (*uiet vorr bar Bij Voorad*) meskipun ada upaya hukum dari Penggugat;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau Jika Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil adilnya menurut hukum (*et aqou et Bono*);

Halaman 27 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



Menimbang, bahwa Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

1. Kompetensi Absolut yang dimiliki Pengadilan Negeri bukan merupakan kompetensi untuk membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara, bahwa Turut Tergugat III merupakan Pejabat Tata Usaha Negara yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara dan Sertipikat Hak Milik serta Sertipikat Hak Tanggungan adalah salah satu Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga sesuai dengan pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;
2. Gugatan yang diajukan Penggugat merupakan Gugatan *Obscur Libel*, bahwa pada dasarnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang kabur yang mana Penggugat dalam gugatannya salah menuliskan objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik yang tidak menunjuk pada sertipikat yang dibebani Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 01602/2017 tanggal 26 Juli 2017, sehingga terhadap dalil gugatan Perkara Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt dalam Petitum (4) Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 01602/2017 tanggal 26 Juli 2017 tidak dapat dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

DALAM POKOK PERKARA

1. Terhadap dalil gugatan Perkara Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt dalam Posita (4), bahwa objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 785/Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro berdasarkan pengecekan Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar tidak menunjuk pada Sertipikat atas nama Rahman dan tidak memiliki luas 909 m2;
2. Terhadap dalil gugatan Perkara Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt dalam Posita (4), bahwa berdasarkan pengecekan Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar Sertipikat Hak Milik Nomor 785/Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro yaitu seluas 910 m2 dan pemegang hak sertipikat tersebut adalah Dwi Setyo Pramesti;
3. Terhadap dalil gugatan Perkara Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt dalam Posita (5), Posita (6), Posita (7), dan Posita (8), bahwa Sertipikat Hak

Halaman 28 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



Tanggungan Nomor: 01602/2017 tanggal 26 Juli 2017 diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar berdasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 27/2017 tanggal 30 Maret 2017 yang dibuat oleh PPAT Kabupaten Blitar Hestining Cholifah, S.H., M.Kn.;

4. Terhadap dalil gugatan Perkara Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt dalam Posita (5), Posita (6), Posita (7), dan Posita (8), bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 27/2017 tanggal 30 Maret 2017 yang dibuat oleh PPAT Kabupaten Blitar Hestining Cholifah, S.H., M.Kn., dan telah didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01602/2017 tanggal 26 Juli 2017, telah berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 75 A/2017 tanggal 27 Maret 2017 oleh Notaris Endang S. Kartosudiro W, S.H.;

5. Terhadap dalil gugatan Perkara Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt dalam Posita (5), Posita (6), Posita (7), dan Posita (8), bahwa berkas pendaftaran yang menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 01602/2017 tanggal 26 Juli 2017 telah sesuai dengan aturan pasal 13 Jo pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah;

Berdasar hal-hal sebagaimana yang telah kami sampaikan tersebut diatas, kami mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt agar dapat memutus perkara tersebut dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat III;
2. Menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat melebihi kompetensi absolut yang dimiliki Pengadilan Negeri Blitar;
3. Menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat adalah gugatan *Obscuur Libel*;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menerima jawaban Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Halaman 29 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



atau apabila yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan jawaban Tergugat I, eksepsi, jawaban dan rekonvensi Tergugat III, dan jawaban Turut Tergugat III tersebut, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 05 Juni 2023, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 12 Juni 2023, Tergugat II telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 13 Juni 2023, Tergugat III melalui Kuasanya telah mengajukan Duplik dan Replik Rekonvensi secara tertulis tertanggal 13 Juni 2023, yang kesemuanya masing – masing pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil jawabannya (bantahannya);

Menimbang, bahwa sedangkan untuk Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak mengajukan Duplik walaupun sudah dipanggil untuk mempersiapkan duplik tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut :

1. Foto copy KTP NIK. 3505220305790004 atas nama Jarwoto, NIK. 3505040407630004, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Foto copy eksepsi dan jawaban terbantah 1 dalam perkara perdata No.78/PDT.BTH/2022/PN Blt., selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P-2;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat melalui Kuasa Hukumnya tersebut diatas, setelah diteliti yakni Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, berdasarkan peraturan perundang-undangan, sehingga secara formal dapat diterima sebagai alat bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. copy Aplikasi Permohonan pembiayaan mikro (ULaMM) dari Penggugat kepada Tergugat 1 tanggal 05 Juni 2015, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I – 1;



2. Foto copy surat persetujuan prinsip pembiayaan (SP3) No:056/SP3-ULM/BLWG/VII/15 tanggal 13 Juli 2015, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I - 2;
3. Foto copy Daftar hadir pengikatan pembiayaan oleh Nasabah atas nama Jarwoto, tertanggal 13 Juli 2015, selanjutnya foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I – 3.A;
Foto copy perjanjian kredit Nomor : 056/ULM-BL-WG/PK-MMR/VII/15, Selanjutnya foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I – 3.B;
4. Foto copy tanda terima pencairan pembiayaan No:056/BLWG/TPP-MMR/VII/15 tanggal 13 Juli 2015, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-4;
5. Foto copy surat girik bangunan No:2065 atas nama RAHMAN yang di terbitkan tanggal 11 Juni 2015, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-5;
6. Foto copy surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) Nomor: 93 tanggal 13 Juli 2015, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I -6;
7. Foto copy laporan riwayat transaksi pembiayaan PENGUGAT berdasarkan perjanjian kredit No.056/ULM-BLWG/PK-MMR/VII/15 tanggal 13 Juli 2015, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I - 7;
8. Foto copy aplikasi permohonan pembiayaan Mikro (ULaMM) dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I tanggal 20 Desember 2016, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T. I - 8;
9. Foto copy surat persetujuan prinsip persetujuan prinsip pembiayaan (SP3) atas nama Jarwoto (Penggugat) No.065/ULM-BLWG/XII/2016 tanggal 28 Desember 2016, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T. I - 9;
10. - Foto copy Daftar hadir pengikatan pembiayaan oleh Nasabah atas nama Jarwoto, tertanggal 28 Desember 2016, selanjutnya foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I – 10.A;
 - Foto copy Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 065/ULM-BLWG/PK-TMR/XII/2016 atas nama Debitur Jarwoto, tertanggal 18/12/2016, selanjutnya foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I – 10.B;
11. Foto copy Tanda terima pencairan pembiayaan nomor : 065/ULM-BLWG/TPP-TMR/XII/16 atas nama Jarwoto (Penggugat),

Halaman 31 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



tertanggal 28 Desember 2016, selanjutnya foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I –11;

12. Foto Copy Sertipikat Hak Milik nomor 758 tertulis atas nama RAHMAN yang diterbitkan pada tanggal 19 Mei 2016 oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Blitar , selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-12;

13. Foto copy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 99/2016 tanggal 28 desember 2016, selanjutnya foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I –13.A;

- Foto copy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 75 A /2017 tanggal 27 Maret 2017, selanjutnya foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I –13.B;

14. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 27 /2017 tanggal 30 Maret 2017, selanjutnya foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I –14.A;

- Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01602/2017 tanggal 30 Maret 2017, selanjutnya foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I –14.B;

15. Foto Copy laporan riwayat transaksi pembiayaan atas nama Jarwoto tanggal 19 Desember 2016, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-15;

16. Foto copy Surat Peringatan 1 Nomor 011/ULM-BLWG/SP1/III/2017 kepada Jarwoto (Penggugat) atas keterlambatan pembayaran kredit tertanggal 29 Maret 2017, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-16.A;

- Foto copy tanda terima Surat Peringatan 1 kepada Jarwoto (Penggugat) atas keterlambatan pembayaran kredit tertanggal 29 Maret 2017 selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-16.B;

17. Foto copy Surat Peringatan 2 Nomor 012/ULM-BLWG/SP2/IV/2017 kepada Jarwoto (Penggugat) atas keterlambatan pembayaran kredit tertanggal 10 April 2017, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-17.A;

- Foto copy tanda terima Surat Peringatan 2 kepada Jarwoto (Penggugat) atas keterlambatan pembayaran kredit tertanggal 20



April 2017 selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-17.B;

18. Foto copy Surat Peringatan 3 Nomor 016/ULM-BLWG/SP3/IV/2017 kepada Jarwoto (Penggugat) atas keterlambatan pembayaran kredit tertanggal 27 April 2017, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-18.A;

- Foto copy tanda terima Surat Peringatan 3 kepada Jarwoto (Penggugat) atas keterlambatan pembayaran kredit tertanggal 2 Mei 2017 selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-18.B;

19. Foto Copy Surat permohonan lelang hak tanggungan nomor S-050/PNM-BLT/II/2018 tanggal 21 Februari 2018 dan lampiran daftar barang tertanggal 21 Februari 2018 dan Lampiran daftar barang tertanggal 21 Februari 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-19;

20. Foto Copy surat No. S-407/WKN.10/KNL.03/2018 tanggal 22 Februari 2018 perihal penetapan jadwal Lelang Debitur a.n Jarwoto, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I - 20;

21. Foto copy surat NO.S-096/PNM-BLT-V/18 Tanggal 08 Mei 2018 perihal pemberitahuan pelaksanaan Lelang, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-21;

22. Foto copy Pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan melalui selebaran tertanggal 08 Mei 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I -22;

23. Foto copy Pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan melalui selebaran atas nama Debitur Jarwoto atas objek lelang sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 758, tertanggal 23 Mei 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I -23;

24. Foto copy salinan risalah lelang No: 289/47/2018 Tanggal 6 Juni 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-24;

25. Foto copy surat permohonan lelang ke-2 Hak Tanggungan Nomor S-247/PNM-BLT/X/2018 tanggal 01 Oktober 2018 dan lampiran daftar barang tertanggal 01 Oktober 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I -25;



26. Foto copy surat No.S-2462/WKN.10/KNL.03/2018 Tanggal 09 Oktober 2018 perihal penetapan jadwal lelang Debitur a.n. Jarwoto, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I -26;
27. Foto copy surat S-335/PNM-BLT/XI/18 Tanggal 08 November 2018 Perihal pemberitahuan Lelang Eksekusi, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I -27;
28. Foto copy pengumuman pertama lelang eksekusi Hak tanggungan melalui selebaran tertanggal 14 November 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I -28;
29. Foto copy pengumuman kedua lelang eksekusi Hak tanggungan melalui selebaran tertanggal 29 November 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I -29;
30. Foto copy salinan risalah Lelang No:715/47/2018 Tanggal 13 Desember 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-30;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya tersebut diatas, setelah diteliti yakni Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T.I -18 (A dan B), berdasarkan peraturan perundang-undangan, sehingga secara formal dapat diterima sebagai alat bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Foto copy Surat permohonan lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Tergugat II No. S-247/PNM-BLT/X/2018 tanggal 01 Oktober 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 1;
2. Foto copy Surat kepala KPKNL Malang Nomor : S-2462/WKN.10/KNL.03/2018 tanggal 9 Oktober 2018 Hal Penetapan Jadwal Lelang (Debitur an. Jarwoto), selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II -2;
3. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : KET/204/XII/2018 tanggal 04 Desember 2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II -3;
4. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 758/Mronjo tanggal 19 Mei 2016, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II -4;



5. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01602/2017 tanngal 26 Juli 2017, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II -5;
6. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 27/2017 tanggal 30 Maret 2017, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II -6;
7. Foto copy Surat Peringatan I dari Tergugat I Nomor: 011/ULM-BLWG/SP1/III/2017 tanggal 29 Maret 2017, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II -7a;
 - Foto copy Surat Peringatan II dari Tergugat I Nomor: 012/ULM-BLWG/SP2/IV/2017 tanggal 10 April 2017, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 7b;
 - Foto copy Surat Peringatan III dari Tergugat I Nomor: 016/ULM-BLWG/SP3/IV/2017 tanggal 27 April 2017, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II-7c;
8. Foto copy Surat dari Tergugat I Nomor: S-335/PNM-BLT/XI/18 tanggal 8 November 2018 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II -8;
9. Foto copy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran pada tanggal 14 November 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II -9a;
10. Foto copy Surat Pernyataan Pemimpin Cabang PT. PNM tanggal 1 Oktober 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 10;
11. Foto copy Surat Pernyataan Pemimpin Cabang PT.PNM Nomor S-250/PNM-BLT/X/2018 tanggal 1 Oktober 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 11;
12. Foto copy risalah lelang Nomor : 715/47/2018 Tertanggal 13 Desember 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 12;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya tersebut diatas, setelah diteliti yakni Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali terhadap bukti surat T.II-4, T.II-5, T.II-6, T.II-7a, T.II-7b, T.II-7c, T.II-8, foto copy dari foto copy, berdasarkan peraturan perundang-undangan, sehingga secara formal dapat diterima sebagai alat bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Halaman 35 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



Menimbang, bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Heru Subagio, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 1;
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 758 atas nama pemegang hak Heru Subagio, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.III – 2;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya tersebut diatas, setelah diteliti yakni Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, berdasarkan peraturan perundang-undangan, sehingga secara formal dapat diterima sebagai alat bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor : 785 atas nama pemegang hak Dwi Setyo Pramesti, penerbitan sertifikat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar tertanggal 13 desember 2018, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T.T. III – 1;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya tersebut diatas, setelah diteliti yakni Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, berdasarkan peraturan perundang-undangan, sehingga secara formal dapat diterima sebagai alat bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Para Pihak menyatakan tidak akan mengajukan bukti tambahan dalam perkara ini, maka selanjutnya Para Pihak telah menyerahkan kesimpulannya pada tanggal 15 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan yang tidak termuat dalam putusan ini namun tercantum di dalam Berita Acara Persidangan dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan telah turut dipertimbangkan dalam Putusan ini;

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSİ :

DALAM EKSEPSİ :

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak para Tergugat dan Para Turut Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 85);

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 136 HIR pada pokoknya menegaskan bahwa tangkisan/eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, diperiksa dan diputus bersama-sama-sama dengan pokok perkara, kecuali jika eksepsi itu mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri untuk memeriksa perkara tersebut maka harus diputus dalam putusan sela;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Jawaban dari pihak Turut Tergugat III telah meliputi suatu eksepsi mengenai kewenangan terkait Kompetensi relatife (atau kewenangan Nisbi), maka Majelis Hakim telah memberikan Putusan Sela tertanggal 27 Juni 2023 dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menolak eksepsi kompetensi Absolut yang diajukan oleh Turut Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Blitar berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada Para Pihak untuk melanjutkan persidangan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo sebelumnya pernah diperkarakan yang sama terkait bantahan / perlawanan eksekusi telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Blitar pada putusan Nomor : 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt yang mana dalam perkara tersebut pihaknya maupun obyek gugatannya sama sehingga terhadap gugatan penggugat ini Nebis in idem atau perkara pernah diperiksa dan diputus serta berkekuatan hukum tetap, Majelis Hakim akan mempertimbang mengenai gugatan Penggugat nebis in idem dimana dalam

Halaman 37 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



hal ini pihak dalam gugatan sebagaimana dalam jawaban Tergugat I melibatkan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III namun dalam hal ini pihak Turut Tergugat I, II dan III tidak ikut dilibatkan sehingga syarat dan ketentuan yang mengatur mengenai perkara nebis in idem tidak terpenuhi oleh karena ada pihak yang terkait namun tidak termasuk sebagai pihak dalam perkara a quo sehingga dengan demikian terhadap eksepsi dalam jawaban Tergugat I tersebut diatas haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi yang lainnya yaitu menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak jelas / kabur (**obscuur libel**), hemat Majelis Hakim terhadap eksepsi tersebut lebih ke arah perihal yang bersifat procecial formalitas sehingga memperhatikan ketentuan Pasal 136 HIR terhadap eksepsi tersebut diatas haruslah dipertimbangkan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara, oleh karena telah masuk dalam pokok perkara dimana untuk membuktikannya perlu dilakukan pemeriksaan lebih lanjut ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dengan demikian terhadap keberatan poin diatas yaitu terkait gugatan penggugat Nebis in idem, kurang pihak (exceptio plurium litis consortium) dan gugatan penggugat tidak jelas (exceptio obscuur libel), secara bersamaan haruslah ditolak pula, maka untuk mempersingkat uraian putusan ini, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara aquo dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat telah dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan terhadap pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa dari proses jawab - jinawab baik dari gugatan Penggugat, maupun Jawaban Tergugat dan Replik Penggugat beserta Duplik dari pihak Tergugat, maka yang menjadi inti pokok permasalahan yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah : Apakah benar antara pihak Penggugat dan pihak Tergugat telah melakukan hubungan hukum berupa perjanjian kredit Nomor: 056/ULM-BLWG/PK-MMR/VII/15 tertanggal 15 Juli 2015, dimana Penggugat mendapatkan fasilitas kredit sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan kemudian Penggugat melakukan *top up* (penambahan) fasilitas kredit menjadi sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) yang tertuang dalam Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 065/ULM-BLWG/PK-TMR/XII/2016, tertanggal 28 Desember 2016, sebagai

Halaman 38 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



jaminan atas Perjanjian Kredit yang pertama, Penggugat telah memberikan agunan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Surat Girik Bangunan Nomor: 2065 atas nama Rahman yang terletak di Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar (objek sengketa), sebagaimana telah dibebankan SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) Nomor: 93 tanggal 13 Juli 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris di Kota Blitar, kemudian selanjutnya agunan kredit Penggugat dilakukan sertifikasi dengan Nomor Sertifikat: 785 atas nama Rahman, Surat Ukur Nomor: 0008/Mronjo/2015 tanggal 04 November 2015, seluas 909 m², yang terletak di Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar, kemudian terhadap aset jaminan atau agunan kredit Penggugat telah dilakukan pengikatan dengan hak tanggungan tingkat pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 27/2017 tanggal 30 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Hestining Cholifah, S.H., M.Kn, selaku Notaris di Kabupaten Blitar (Turut Tergugat II) dan selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01602/2017 tanggal 26 Juli 2017 oleh kantor ATR/BPN Kabupaten Blitar (Turut Tergugat III), yang kemudian menjadi persoalan adalah mengenai pembuatan SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) Nomor: 93 tertanggal 13 Juli 2015, sedangkan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 27/2017 tanggal 30 Maret 2017, maka oleh karena Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan tersebut tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang telah ditentukan berdasarkan pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana Penggugat jelaskan pada posita nomor 7 (tujuh) diatas, dengan demikian hak tanggungan tersebut batal demi hukum, dengan batalnya hak tanggungan tersebut berdasarkan ketentuan hukum maka Lelang Hak Tanggungan yang berdasarkan Surat Penetapan KPKNL Malang (Tergugat II) dengan Nomor: S-2462/WKN.10/KNL.03/2018 tertanggal 09 Oktober 2018, yang mana lelang tersebut dimenangkan oleh Heru Subagio (Tergugat III) tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 715/47/2018 adalah batal pula demi hukum, menyatakan proses pelaksanaan lelang agunan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dengan difasilitasi oleh Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat III, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karena adanya serangkaian perbuatan Para Tergugat yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat

Halaman 39 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



dengan demikian Tergugat menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan ada tidaknya Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat, maka berdasarkan dalil - dalil gugatan Penggugat serta jika dihubungkan dengan pokok permasalahan dalam perkara *a quo*, maka persoalan yuridis yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah terkait hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut, maka kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan dan kewajiban untuk membuktikan dalil - dalil pendiriannya masing - masing sebagaimana di pertimbangkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan uraian baik dari proses jawab - jinawab yaitu gugatan Penggugat, berikut Jawaban Tergugat serta Replik Penggugat berikut Duplik dari pihak Tergugat, bahwasanya benar Penggugat telah melakukan hubungan hukum berupa perjanjian kredit dimana pihak Penggugat telah menerima Fasilitas Kredit dengan jaminan berupa Sertifikat Hak milik No.785 atas nama Rahman Surat Ukur Nomor: 0008/Mronjo/2015 tanggal 04 November 2015, seluas 909 m2, yang terletak di Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar, maka terhadap fakta tersebut telah dipandang merupakan pengakuan dipersidangan yang mempunyai pembuktian sempurna (*volledig bewijs*) dan bersifat mengikat sehingga tidak perlu adanya persetujuan dari pihak lain serta tidak diperlukan alat bukti lain (*vide* pasal 174 HIR pun pasal 1925 Kuhperdata) dan oleh karena merupakan pembuktian yang sempurna maka pengakuan tersebut merupakan undang-undang bagi para pihak *vide* pasal 1338 KUHPerdara bahwasanya benar Penggugat dan Tergugat I telah melakukan hubungan hukum berupa perjanjian kredit;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perjanjian menurut Subekti yaitu 'suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal';

Menimbang bahwa sebagaimana dalam dalil gugat penggugat berikut petitum penggugat bahwasanya Penggugat beritikad baik dengan

Halaman 40 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



memberikan jaminan kepada Tergugat I sebidang tanah dan bangunan dengan Surat Girik Bangunan Nomor: 2065 atas nama Rahman, yang terletak di Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar dan telah pula dibebankan SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) Nomor: 93 tertanggal 13 Juli 2015, yang dibuat dihadapan Endang S. Kartosudiro W, S.H., selaku Notaris di Kota Blitar (Turut Tergugat), selanjutnya agunan kredit Penggugat dilakukan sertifikasi dengan Nomor Sertifikat: 785 atas nama Rahman, Surat Ukur Nomor: 0008/Mronjo/2015 tanggal 04 November 2015, seluas 909 m², yang terletak di Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar, kemudian terhadap aset jaminan atau agunan kredit Penggugat telah pula dilakukan pengikatan dengan hak tanggungan tingkat pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 27/2017 tanggal 30 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Hestining Cholifah, S.H., M.Kn, selaku Notaris di Kabupaten Blitar (Turut Tergugat II) dan selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01602/2017 tanggal 26 Juli 2017 oleh kantor ATR/BPN Kabupaten Blitar (Turut Tergugat III);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan anasir pertimbangan diatas kini yang harus dipertimbangkan adalah apakah perbuatan Tergugat tersebut diatas adalah sebagai suatu perbuatan melawan hukum ?, oleh karenanya perlu dipahami pengertian secara yuridis apa yang dimaksud sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “Perbuatan Melawan Hukum” sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1365 KUHPdata adalah “Tiap Perbuatan Melawan Hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” ;

Menimbang, bahwa dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu adanya unsur perbuatan melawan hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian ;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau ;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau ;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau ;

Halaman 41 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



4. 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 ;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121) ;

Menimbang, bahwa selain itu perlu pula diperhatikan, bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, masih diperlukan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi yaitu :

- a. Bahwa dengan pelanggaran tersebut kepentingan Penggugat terancam ;
- b. Bahwa kepentingan Penggugat dilindungi oleh peraturan yang dilanggar (*Schutznormtheorie*) ;
- c. Bahwa tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum ;

Menimbang bahwa dipersidangan baik Penggugat maupun Para Tergugat tidak menghadirkan saksi namun masing – masing hanya mengajukan bukti surat, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti dari para pihak yang ada relevansinya dengan apa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini, sedangkan bukti - bukti yang tidak ada relevansinya dengan pokok permasalahan ini, guna efektifnya pertimbangan putusan ini, maka bukti yang tidak ada relevansinya tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut dan oleh karena sejak semula terdapat fakta bahwa benar Penggugat dan Para Tergugat telah melakukan hubungan hukum berupa perjanjian kredit tentunya fakta hukum tersebut merupakan undang -undang bagi para pihak vide pasal 1338 KUHPerdara ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil – dalil dalam gugatannya maka Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat dipersidangan oleh karena itu maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat sebagai berikut:

Halaman 42 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat mengajukan bukti surat berupa P-1 yaitu Kartu Tanda Penduduk atas nama Jarwoto yang identitasnya sama dengan Penggugat dalam Perkara a quo, kemudian bukti surat P-2 berupa Eksepsi dan Jawaban Terbantah I dalam perkara Perdata No.78/PDT.BTH/2022/PN Blt pada Pengadilan Negeri Blitar dimana Penggugat dalam perkara tersebut berkedudukan sebagai Terbantah IV dan Tergugat I berkedudukan sebagai Terbantah I sedangkan Rahman adalah Pembantah, Majelis Hakim menilai bahwa terhadap bukti surat Penggugat tersebut merupakan jawaban atas perkara bantahan yang pada pokoknya menerangkan mengenai pendapat berupa bantahan atas pokok perkara dalam perkara No. No.78/PDT.BTH/2022/PN Blt yang mana dalam hal ini perkara a quo adalah perkara yang berbeda pokok permasalahannya, yang tidak dapat membuktikan mengenai keabsahan ataupun pengakuan mengenai adanya keterlambatan dalam menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang menjadikan sertifikat hak tanggungan tersebut harus batal demi hukum sebagaimana didalailkan dalam gugatan penggugat oleh karena tidak memiliki urgensi atau memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat karena bukti surat tersebut hanya berupa pendapat bukan berupa akta otentik oleh karena itu terhadap bukti surat Penggugat tersebut patutlah untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk menguatkan dalil dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yaitu sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti surat T.I-1 sampai dengan tanggal T.I -14, dimana bukti surat T.I -1 berupa permohonan pembiayaan mikro Ulamm) dari penggugat kepada Tergugat I kemudian permohonan Penggugat disetujui oleh Tergugat I berdasarkan bukti surat T.I -2 yang kemudian dituangkan dalam surat perjanjian kredit sebagaimana yang tertuang dalam bukti surat T.I -3 yang diikuti dengan adanya pencairan dana tersebut sebagaimana bukti surat T.I – 4 berupa tanda terima pencairan pembiayaan No : 056/BLWG/TTP-MMR/VII/15 tanggal 13 Juli 2015, dimana Penggugat menyerahkan Surat Girik Bangunan Nomor 2065 atas nama Rahman yang diterbitkan tanggal 11 Juni 2015 sebagai jaminan kelancaran pembayaran kepada Tergugat I, atas jaminan tersebut terbitlah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 93 tanggal 13 Juli 2015 (SKMHT) kemudian dilanjutkan dengan adanya pengajuan permohonan penambahan kredit oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana bukti

Halaman 43 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



surat T.I – 8 berupa permohonan pembiayaan mikro tertanggal 20 Desember 2016 yang diikuti dengan bukti surat T.I – 10 B berupa Adendum perjanjian kredit No.065/ULM-BLWG/PK-TMR/XII/2016 tanggal 28 Desember 2016, terhadap pembiayaan tersebut Penggugat menggunakan jaminan yang sama namun jaminan yang sebelumnya berupa Surat Girik Bangunan Nomor: 2065 atas nama Rahman telah dilakukan sertifikasi yang telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor: 758 atas nama Rahman Surat Ukur Nomor: 00018/Mronjo/2015 tanggal 04 Nopember 2015 yang terletak di Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar; sehingga terhadap jaminan Penggugat telah dilakukan pengikatan oleh Turut Tergugat I dengan SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) Nomor: 99/2016 tanggal 28 Desember 2016 sebagaimana bukti surat T.I -13A;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa pembuatan SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) Nomor: 93 tertanggal 13 Juli 2015, sedangkan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 27/2017 tanggal 30 Maret 2017, maka oleh karena Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan tersebut tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang telah ditentukan berdasarkan pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dengan demikian hak tanggungan tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) terdapat batas waktu kewajiban pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) setelah SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) diberikan yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar. Lewatnya batas waktu pembuatan APHT ini dalam ketentuan pasal 15 ayat (6) berakibat SKHMT batal demi hukum. SKHMT menurut pasal 15 ayat (2) tidak dapat ditarik Kembali karena sebab apapun juga kecuali karena kuasa sudah dilaksanakan atau karena habisnya jangka waktu pembuatan APHT. Ketentuan ini menunjukkan bahwa pembuatan SKHMT saja belum mengikat objek jaminan, namun hanya sebatas pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan oleh pemilik kepada penerima kuasa. Dengan dibuatnya APHT maka obyek jaminan sudah terikat dan pemilik berkewajiban untuk menyerahkan objek jaminan untuk pelunasan hutang. Pemberian SKHMT tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus

Halaman 44 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan dalam Undang Undang Hak Tanggungan. Tidak dipenuhinya syarat – syarat tersebut mengakibatkan SKHMT yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT, PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT, apabila SKHMT tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa proses pembuatan SKHMT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) terhadap jaminan Penggugat telah dilakukan pengikatan oleh Turut Tergugat I dengan SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) Nomor: 99/2016 tanggal 28 Desember 2016 (bukti surat T.I -13 A) diikuti dengan terbitnya APHT sudah sesuai prosedur dimana dalam SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) Nomor: 93 tanggal 13 Juli 2015 (bukti surat T.I – 6) telah ditandatangani pula oleh Penggugat yang telah disetujui oleh Windi Arsuci selaku pasangan Penggugat, Rahman selaku penjamin, pihak dari Tergugat I dan pihak dari Turut Tergugat I ;

Menimbang, bahwa didapati fakta dimana awalnya hutang Penggugat kepada Tergugat I dalam Perjanjian Kredit Nomor: 056/ULM-BLWG/PK-MMR/VII/15 tertanggal 13 Juli 2015 (bukti surat T.I -3B) adalah sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah),kemudian Penggugat telah melakukan penambahan fasilitas pembiayaan (*top up*) kepada Tergugat I berdasarkan Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor: 065/ULM-BLWG/PK-TMR/XII/2016 pada tanggal 28 Desember 2016 (bukti surat T.I – 10B) dengan pinjaman sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dengan jangka waktu pembiayaan 24 (dua puluh empat) bulan, terhadap kedua pembiayaan tersebut Penggugat menggunakan jaminan yang sama namun jaminan yang sebelumnya berupa Surat Girik Bangunan Nomor: 2065 atas nama Rahman telah dilakukan sertifikasi yang telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor: 758 atas nama Rahman Surat Ukur Nomor: 00018/Mronjo/2015 tanggal 04 Nopember 2015 yang terletak di Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar dan terhadap jaminan Penggugat telah dilakukan pengikatan oleh Turut Tergugat I dengan SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) Nomor: 99/2016 tanggal 28 Desember 2016 (bukti surat T.I -13A) Bahwa dikarenakan jangka waktu SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) Nomor: 99/2016 hanya berlaku sampai dengan tanggal 28 Maret 2017 maka Turut Tergugat I melakukan perpanjangan SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) dengan Nomor: 75A/2017 tanggal 27 Maret 2017 (bukti surat

Halaman 45 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



T.I -13B). Bahwa terhadap SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) tersebut dilanjutkan dengan pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) oleh Turut Tergugat II dengan Nomor: 27/2017 tanggal 30 Maret 2017 (bukti surat T.I – 14A) hal ini telah sesuai dengan berdasarkan kepada ketentuan pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah Ayat 4 :” Surat Kuasa memberikan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan” dan kemudian setelah adanya APHT Nomor: 27/2017 tanggal 30 Maret 2017 tersebut diatas maka selanjutnya terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01602/2017 tanggal 26 Juli 2017 (bukti surat T.I -14B);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tersebut diatas didapati fakta bahwa proses pembuatan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) sampai dengan diterbitkannya APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) terhadap perjanjian/pengikatan yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I sudah sesuai dan dibuat berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga Majelis Hakim menilai terhadap petitum point 4 (empat) Penggugat tersebut oleh karena tidak berdasarkan hukum maka dengan demikian terhadap petitum Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada point 5 (kelima) yang menyatakan proses pelaksanaan lelang agunan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dengan difasilitasi oleh Tergugat II tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Republik Indonesia Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan: *“Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut “;*

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-undang Republik Indonesia Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan: *“a). hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana*
Halaman 46 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



dimaksud dalam Pasal 6 atau ; b). title eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas untuk melindungi hak kreditur apabila terjadi wanprestasi pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, selain itu ketentuan tersebut memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi, artinya pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan juga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I berupa bukti T.I – 15 berupa laporan Riwayat transaksi pembiayaan berdasarkan Adendum perjanjian yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I dimana dalam bukti surat tersebut terlampir mengenai pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat berikut keterlambatan pembayaran angsuran yang dilakukan oleh Penggugat dimana Penggugat terakhir melakukan pembayaran pada tanggal 30 Juni 2017 sehingga atas keterlambatan pembayaran Penggugat tersebut pihak Tergugat I telah melakukan peneguran dengan mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali sebagaimana bukti surat T.I -16 A sampai dengan bukti surat T.I -18 B, dalam perkara a quo Penggugat telah melanggar kesepakatan dengan Tergugat I dimana kewajiban pembayaran terhadap hutang Penggugat tidak dibayarkan sesuai dengan jangka waktu dalam addendum perjanjian /kesepakatan yang telah disepakati olehnya itu Tergugat I mengambil Langkah dengan mengajukan surat permohonan lelang atas Hak Tanggungan Nomor S-050/PNM-BLT/II/2018 tanggal 21 Februari 2018 sebagaimana bukti surat (T.I – 19) yang kemudian atas permohonan tersebut pihak Tergugat II menindaklanjuti dengan menetapkan

Halaman 47 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



jadwal lelang atas nama Penggugat sebagaimana bukti surat (T.I -20) setelah melalui prosedur persyaratan lelang sebagaimana diatur dalam pasal 26 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2022 tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang kemudian oleh Tergugat II melaksanakan lelang yang diumumkan dan disebarluaskan serta diketahui oleh Penggugat sebagaimana bukti surat (T.II-9) sehingga dalam perkara a quo pelaksanaan lelang sudah sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang ;

Menimbang, bahwa terhadap pelaksanaan lelang tersebut telah dilakukan pelaksanaan lelang yang kemudian dimenangkan oleh Tergugat III sebagaimana bukti surat (T.I -30 dan T.II – 12) berupa Salinan risalah lelang Nomor : 715/47/2018 tanggal 13 Desember 2018 oleh KPKNL (Tergugat II) yang pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Kamis tanggal 13 Desember 2018 telah dilaksanakan lelang melalui media elektronik yaitu internet melalui aplikasi lelang internet oleh lis Saiful, S.H., M.Hum selaku pejabat lelang dimana objek lelang berupa 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHM No.758 tanggal 19 Mei 2016 seluas 909 m2 atas nama Rahman terletak di Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar, yang telah dimenangkan oleh Tergugat III (Heru Subagio);

Menimbang, bahwa atas pelaksanaan lelang tersebut Tergugat III selaku peserta lelang yang sah sebagaimana pelaksanaan lelang melalui proses lelang bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Wilayah Malang dihadapan Pejabat Lelang Lis Saiful Arifin, S.H., M.Hum., NIP. 197509061997031001, bertindak sebagai Penjual Perseroan Terbatas (PT) Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Blitar sebagaimana ternyata dengan bukti Grosse Risalah Lelang Nomor: 715/47/2018 tanggal 13 Desember 2018 yang kemudian dimenangkan oleh Tergugat III sehingga atas dasar inilah Tergugat III mengajukan prosedur pembuatan sertifikat hak atas tanah dan bangunan atas objek lelang tersebut diatas sehingga terbitlah sertifikat hak atas tanah sebagaimana bukti surat T.III -2 berupa surat sertifikat Hak Milik No.758 Desa Mrojo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar, Jawa Timur atas nama Heru Subagio (tergugat III), sehingga dalam hal ini Tergugat III selaku pemenang lelang dan kemudian memiliki sertifikat Hak Atas tanah atas dasar lelang tersebut Majelis hakim menilai bahwa kepemilikan hak atas tanah Tergugat II adalah sah menurut Hukum;

Halaman 48 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap petitum point kelima penggugat tersebut oleh karena itu tidak beralasan hukum maka cukuplah beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum pada point ke 6 (enam) dan ke 7 (tujuh), Majelis hakim menilai bahwa oleh karena pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan perosedur sebagaimana dengan ketentuan yang diatur sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya dan oleh karena hal tersebut saling berkaitan antara satu sama lainnya sehingga Tergugat III selaku pemenang lelang berhak atas asset agunan / jaminan milik Penggugat sehingga terhadap petitum petitum pada point ke 6 (enam) dan point ke 7 (tujuh) Penggugat inipun haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada point ketiga tersebut yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Majelis Hakim menilai bahwa dalam perkara a quo dimana dalil – dalil dalam gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan pelanggaran yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat berdasarkan bukti – bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat maupun para Turut Tergugat dikaitkan dengan fakta yang diperoleh dipersidangan maka berdasarkan hal tersebut sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwasanya Para Tergugat telah melakukan perbuatan hukum dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku sehingga dalam hal ini petitum Penggugat inipun haruslah ditolak karena tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa mengenai petitum pada point 8 (delapan) Penggugat yang Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari jika mengabaikan atau lalai melaksanakan putusan perkara ini, menurut Majelis petitum tersebut tidak beralasan untuk dikabulkan karena sebagaimana yang telah dipertimbangkan bahwa Tergugat I telah diperintahkan/dihukum untuk membayar sejumlah uang, sedangkan Penggugat dipersidangan tidak dapat membuktikan urgensi atau kepentingan dari dwangsom tersebut, sehingga petitum ini tidak beralasan hukum sehingga terhadap petitum penggugat inipun patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang telah terbukti dipersidangan oleh karena Para Tergugat telah melakukan perannya sesuai dengan ketentuan perundang – undangan yang belaku sebagai mana telah



dipertimbangkan sebelumnya maka berdasarkan semua pertimbangan hukum sebagaimana telah dikemukakan di atas, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya dan sebaliknya Tergugat dipandang telah berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil sangkalannya;

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya terhadap gugatan Penggugat, Tergugat III mengajukan pula gugatan reconvensi (gugatan balik), dengan demikian maka untuk selanjutnya Tergugat III disebut sebagai Penggugat Reconvensi, sedangkan Penggugat selanjutnya disebut sebagai Tergugat Reconvensi;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Reconvensi sebagaimana dalam gugatan reconvensi untuk menghukum Tergugat agar membayar ganti rugi sewa rumah kepada Penggugat sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dengan denda Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari atas kelalaian atau keterlambatan membayar sejak putusan ini dijatuhkan dapat dilaksanakan dengan serta merta (*uiet vorr bar Bij Voorad*) meskipun ada upaya hukum dari Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa terhadap gugatan Penggugat reconvensi ini tidak didukung dengan bukti surat yang diajukan maupun keterangan saksi yang dihadirkan dipersidangan oleh Penggugat Reconvensi sehingga Penggugat Reconvensi tidak dapat membuktikan mengenai adanya kerugian yang timbul akibat dari perbuatan Tergugat Reconvensi dengan melakukan pembayaran ganti rugi sewa rumah kepada Penggugat Reconvensi dan dalam melakukan perhitungan mengenai denda atas kelalaian atau keterlambatan membayar tersebut juga tidak berdasar sehingga terhadap gugatan Reconvensi Penggugat Reconvensi ini tidak berdasar dan haruslah ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan ditolak, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi berada dipihak yang kalah, karenanya Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlah seluruhnya sebagaimana yang termuat dalam amar putusan;

Halaman 50 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Undang-undang Republik Indonesia Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini berjumlah Rp.4.208.000 (empat juta dua ratus delapan ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar, pada hari Senin, tanggal 11 September 2023 oleh kami, Taufiq Noor Hayat, S.H., sebagai Hakim Ketua, Raden Rajendra Mohni Iswoyokusumo, S.H., M.H., dan Fithriani, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Blitar Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt tanggal 24 Februari 2023, putusan tersebut pada hari **Selasa, tanggal 12 September 2023** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan

didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh H. Mukhayani, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 51 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

R. Rajendra, M.I., S.H., M.H.

Taufiq Noor Hayat, S.H.

Fithriani, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

H. Mukhayani, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp75.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp4.013.000,00;
anggilan	:	
Jumlah	:	<u>Rp4.208.000,00;</u>
		(empat juta dua ratus delapan ribu rupiah)