



PUTUSAN

Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Njk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Nganjuk yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara:

RENDHI FAJAR DWINANTO, Pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Widas Nomor 26 RT 04, RW 03, Kelurahan Begadung, Kecamatan Nganjuk, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adv.Eko Puguh Prasetyo.SH.,CPM.,CPCLE., CPArb.,CPL., Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Adv.Eko Puguh Prasetyo.SH.,CPM.,CPCLE.,CPArb., CPL & Partner, beralamat di Jalan Raya Bungur Nomor 12, Desa Bungur, Kecamatan Karangrejo, Kabupaten Tulungagung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai Pembantah;

L a w a n:

- 1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Kantor Cabang Nganjuk**, berkedudukan di Jalan Gatot Subroto Nomor 19 Nganjuk, dalam hal ini Rits Jacobus De Fretes selaku Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Nganjuk memberikan kuasa kepada Riki Perdana selaku Manager Pemasaran PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Nganjuk, M. Rudi Setiawan selaku Relationship Manager Credit Risk Recovery & Restructuring PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Nganjuk, Sigid Setiawan selaku Relationship Manager Credit Risk Recovery & Restructuring PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Nganjuk, Akhmad Moes'ab selaku Relationship Manager SME PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Nganjuk, Heneke Ratna WD selaku Supervisor Penunjang Bisnis PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Nganjuk, serta Hengki Ompu Sunggu, Yosua Hardi Nugroho, Primas Raras. P, Shania Prilla Davanti dan Irwan Tricahyono masing-masing selaku Regional Legal PT. Bank

Halaman 1 dari 43 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Njk



Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah Malang berkedudukan di Jalan Gatot Subroto 19 Nganjuk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai Terbantah I;

2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA** di Jakarta, Cq. **Menteri Keuangan RI** di Jakarta, Cq. **Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Pusat** di Jakarta, Cq. **Kakanwil Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur Cq Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun**, beralamat di Jalan Serayu Nomor 141, Banjarejo, Kecamatan Taman, Kota Madiun, Jawa Timur, dalam hal ini Tugas Agus Priyo Waluyo selaku Kepala Kanwil DJKN Jawa Timur atas nama Menteri Keuangan memberikan kuasa kepada Fendy Purwanto selaku Kepala KPKNL Madiun, Arlianti Vita selaku Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Madiun, serta Fitria Ayuningtyas, Saiful Umam dan Tomi Hermanto masing-masing selaku Pelaksana pda Seksi Hukum dan Informasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai Terbantah II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah memperhatikan bukti surat;

Setelah mendengar keterangan saksi dan segala sesuatu yang terjadi di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembantah dengan surat bantahan tanggal 23 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nganjuk pada tanggal 25 Mei 2023 dalam Register Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Njk, telah mengajukan bantahan sebagai berikut:

I. Dasar Hukum:

1. Bahwa Pelawan mengajukan Perlawanan berdasarkan Pasal 28D
(1) "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum";



2. Bahwa Pelawan mengajukan Perlawanan berdasarkan Pasal 28G (1) "Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi";
3. Bahwa Pelawan mengajukan Perlawanan berdasarkan pasal 26 Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang dengan tegas menyatakan "selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya,dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 14,peraturan mengenai sksekusi hypoteek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini,berlaku terhadap eksekusi hak Tanggungan;
4. Bahwa Pelawan mengajukan Perlawanan berdasarkan Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggugan Pasal 26 UUHT dan Penjelasan Umum Nomor 9 UUHT yang menyatakan "Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan", berarti Eksekusi hak tanggungan harus ada Fiat Ketua Pengadilan;
5. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tgl. 31-8-1977 No. 697 K/Sip/1974. "Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan". Sumber : Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, hlm. 431;

II. Adapun yang menjadi sebab-sebab diajukannya Perlawanan terhadap Para Terlawan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan (Rendhi Fajar Dwinanto) adalah Debitur dari Terlawan I (1.) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Nganjuk) berdasarkan Akta pembiayaan Lease Back (modal kerja) Nomor : -----/ yang dibuat dibawah tangan,jangka waktu -----,setiap tahun diperpanjang;
2. Bahwa, Pelawan (Rendhi Fajar Dwinanto) Tidak Terima setelah Mendapat surat dari Terlawan-I Perihal Jadwal Pelaksanaan Lelang atas obyek lelang Milik Pelawan yang akan dilakukan pada Hari Selasa, tanggal 6 Juni 2023 pukul 10 waktu server (sesuai wib), bertempat di Lelang



(KPKNL) Madiun, Jl. Serayu No.141, Banjarejo, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63133;

3. dengan alasan adanya surat Pemberitahuan Pelaksanaa Lelang dari TERLAWAN I (1.) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Nganjuk, No B 1062-KC-XVI/ADK/04/2023, tertanggal 14 April 2023, Tanpa Fiat Ketua Pengadilan;
4. Bahwa, oleh karena Para Terlawan akan melaksanakan eksekusi lelang atas obyek lelang milik Pelawan sebagaimana Poin 2 tersebut diatas, Maka Pelawan tidak terima dan mendaftarkan Perlawanan Lelang Hak Tanggungan ini pada Wilayah hukum Pengadilan Negeri Nganjuk, sesuai Domisili Hukum Terlawan dengan maksud mempertahankan obyek hak milik Pelawan;

III. Adapun mengenai duduk perkaranya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa, Pelawan adalah Pihak yang tidak terima / menolak Tindakan Para Terlawan yang akan melelang sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikan Hak Milik Nomor : SHM No.1334/begadung atas nama Siti Rochmatun Nikmah luas 1,385m2, tercatat sebagai pemegang hak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Nganjuk, yang akan melakukan Eksekusi Tanpa Fiat Ketua Pengadilan;
2. Bahwa, Pelawan tidak pernah digugat dipengadilan perihal Wanprestasi atas pembiayaan modal kerja apabila dituduh oleh Terlawan I telah melakukan ingkar janji, dan Pelawan tidak pernah memberi izin kepada siapapun yang akan melelang sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Nomor Sertifikan Hak Milik Nomor : SHM No.1334/begadung atas nama Siti Rochmatun Nikmah luas 1,385m2 sebagaimana....(uraian detail dari Sertifikat, milik Pelawan, dengan Tanpa terlebih dahulu ada Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) yang menyatakan bahwa Pelawan/Nasabah Terlawan I Telah Ingkar Janji/Wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Persyaratan lelang sebagaimana PMK Nomor : 106/MK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo PMK Nomor : 27/MK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
3. Bahwa, Pelawan dan keluarganya sangat terkejut dan mengalami stress yang berkepanjangan sejak rumah Pelawan di tempeli beberapa stiker yang sungguh membuat harga diri Pelawan terhina, terlebih setelah Pelawan membaca surat pemberitahuan jadwal lelang yang dikirim oleh



Terlawan-I tertanggal 14 April 2023 yang intinya akan Melelang obyek milik Pelawan sehingga Berakibat Pelawan dan keluarga mengalami Stres yang berkepanjangan serta mengalami kerugian Imateriil serta Materiil yang tak ternilai;

4. Bahwa Pelawan sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut, secara yuridis tetap berhak mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Pebruari 2001 yang menyatakan bahwa "...yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau derden verzet" dan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tgl. 31-8-1977 No. 697 K/Sip/1974. "Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan";
5. Bahwa, Keberatan Pelawan dikarenakan tanah dan Bangunan diatasnya yang akan dilelang melalui Terlawan II tersebut bukan milik Terlawan-I melainkan adalah milik Pelawan sesuai dengan sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari SHM No.1334/begadung atas nama Siti Rochmatun Nikmah luas 1,385m2, yang dijaminakan pada Terlawan-I;
6. Bahwa selain tersebut diatas dalam PS 200 (1) HIR jo PS 215 RBG. Menyatakan pelaksana penjualan lelang adalah Pengadilan Negeri, dengan melalui perantaraan, kantor lelang, Jadi jelas pelaksana lelang menurut PS No. 200(1) HIR jo PS. 215 RBG, bukan kantor lelang, tapi Pengadilan Negeri setempat, maka berdasarkan hal tersebut diatas maka, lelang terhadap harta milik Pelawan yang akan dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Nganjuk di Berkedudukan Di : alamat Nganjuk sebagai pemohon penjualan lelang melalui perantara KPKNL Madiun (lc. Terlawan-II) tidak sah, dan sudah selayaknya untuk dibatalkan;
7. Bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Nganjuk Berkedudukan Di : Jl. Gatot Subroto No.19 Nganjuk 64412 yang akan menjual secara lelang harta milik Pelawan Lelang (KPKNL) Madiun, Jl. Serayu No.141, Banjarejo, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63133 atau disebut Para Terlawan adalah tidak benar dan berlawanan dengan undang-undang, maka patut dinyatakan batal demi hukum;
8. Bahwa lelang yang akan dilakukan oleh Para Terlawan atas sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikan



Hak SHM No.1334/begadung atas nama Siti Rochmatun Nikmah luas 1,385m², tercatat sebagai pemegang hak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Nganjuk Berkedudukan Di : Jl. Gatot Subroto No.19 Nganjuk 64412 yang dijaminkan pada Terlawan-I dan akan dilaksanakan pelelangan TANPA Dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri Setempat, atau penjualan dimuka umum atas barang milik Pelawan harus terlebih dahulu disita oleh Pengadilan Setempat (Lq PS. 200(1) HIR jo 215 RBG);

9. Bahwa Jelas dalam hal ini pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh Para Terlawan atas harta milik Pelawan telah menyimpang prosedur pelaksanaannya, Karena sebelum dijual lelang oleh Para Terlawan dengan tanpa Fiat Ketua Pengadilan Negeri setempat dan hanya dimohon langsung oleh Terlawan-I kepada (KPKNL) Madiun, Jl. Serayu No.141, Banjarejo, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63133;
10. (Ic. Terlawan-II) tanpa terlebih dahulu dilakukan sita atas obyek lelang milik Pelawan oleh Pengadilan yang menjadi syarat pokok pada lelang eksekusi;
11. Bahwa sebelumnya juga tidak ada atau belum ada pejabat Pengadilan Negeri setempat yang datang kerumah Pelawan untuk melakukan sita atas harta benda pelawan, karena hal tersebut menjadi syarat pokok yang melekat pada lelang eksekusi. (LQ. PS 200(1) HIR/RBG), hingga gugatan perlawanan lelang ini diajukan pada Pengadilan Negeri setempat sesuai Kesepakatan Domisili Hukum;
12. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan ini diajukan dengan alas hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka Pelawan mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (alleged opposant);
13. Bahwa Pelawan sebagai pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikan Hak SHM No.1334/begadung atas nama Siti Rochmatun Nikmah luas 1,385m² yang akan dilelang Berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan nomor 4 Tahun 1996 sedangkan Pasal 6 tersebut belum ada Peraturan Pelaksanaannya, akibatnya Pelawan akan sangat dirugikan sekali apabila pelelangan tersebut tetap dilaksanakan oleh Para Terlawan;
14. Bahwa Ketika Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang Lelang (KPKNL) Madiun, Jl. Serayu No.141, Banjarejo, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63133 bertindak sebagai Fasilitator pelaksanaan



Lelang, landasan aturan hukum yang dipakai adalah Pasal 14 UU RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengisyaratkan bahwa Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hukum pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde). Tetapi perlu Pelawan sampaikan apabila objek lelang Jaminan Hak Tanggungan terdapat perlawanan hukum dari Debitur ataupun pihak lain, maka Balai Lelang Swasta ataupun KPKNL tidak memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi pengosongan atas objek lelang yang sudah dibeli oleh peserta/pembeli lelang;

15. Bahwa kewenangan pelaksanaan Eksekusi Pengosongan terhadap suatu objek merupakan kewenangan badan peradilan. Sedangkan didalam prakteknya Pengadilan tidak dapat langsung melaksanakan Eksekusi Pengosongan terhadap objek Lelang bermasalah yang dilelang oleh KPKNL Madiun, Jl. Serayu No.141, Banjarejo, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63133, Hal tersebut terjadi karena Pengadilan menganggap bahwa terhadap Objek Lelang yang dijual oleh KPKNL Madiun, Jl. Serayu No.141, Banjarejo, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63133, tidak terdapat peletakkan sita (beslag) oleh badan Pengadilan, Sementara prosedur hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan mewajibkan harus adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh Pengadilan, kemudian dengan dasar itu dapat dilakukan eksekusi pengosongan (H.I.R / R.B.G);
16. Bahwa Perlu Pelawan sampaikan sebenarnya Badan Peradilan adalah pihak yang dapat melakukan proses Lelang pada Jaminan Hak Tanggungan. Hal tersebut merupakan salah satu wewenang Badan Peradilan sebagai lembaga Negara yang ditugaskan untuk melaksanakan penegakkan peraturan hukum. Prosedurnya, Pemohon Lelang Eksekusi (Bank) mengajukan permohonan melalui Kepaniteraan Pengadilan, kemudian Pengadilan menerbitkan Surat Anmaning (Peringatan kepada debitur) sebanyak 2 (dua) kali untuk diberi kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada bank. Apabila Debitur tidak melaksanakan kewajibannya meskipun sudah diperingati (anmaning) maka selanjutnya Pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap objek lelang lalu meneruskan prosesnya sampai dilakukannya Pelaksanaan Lelang oleh Lelang (KPKNL) Madiun, Jl. Serayu No.141, Banjarejo, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63133 sebagai penyelenggara lelang yang difasilitasi oleh Badan Peradilan;



17. Bahwa Apabila terhadap objek lelang yang terjual tersebut terdapat pihak-pihak yang tidak mau menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang, maka Pengadilan berdasarkan ketentuan Pasal 14 UU RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memiliki kewenangan untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang tersebut;
18. Bahwa Pelaksanaan Lelang melalui Pengadilan setempat adalah cara yang tepat dalam mencari kepastian hukum terhadap proses lelang hak tanggungan antara Bank dan Nasabah;
19. Bahwa Dengan demikian pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan yang akan dilakukan atas sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian Sertifikan Hak SHM No.1334/begadung atas nama Siti Rochmatun Nikmah luas 1,385m² yang dijamin pada Terlawan-I berdasar Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah Cacat hukum, akibatnya pelaksanaan eksekusi lelang tersebut Mohon dinyatakan tidak sah;
20. Bahwa agar Perlawanan Pelawan apabila dikabulkan tidak hampa mohon dapatnya Majelis Hakim berkenan melakukan peletakkan sita (beslag) terhadap sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian Sertifikan Hak SHM No.1334/begadung atas nama Siti Rochmatun Nikmah luas 1,385m², dan agar tidak dialihkan sebelum perkara a quo berkekuatan hukum tetap, oleh karena Pelawan selaku Pelawan yang beritikad baik, menurut hukum harus dilindungi;
21. Bahwa Inti dari Perlawanan Lelang aquo karena Pada prinsipnya pelaksanaan parate executie obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT belum dapat dilaksanakan oleh karena belum ada Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan Hukum Tetap (inkracht van gewijsde) yang menyatakan Debiturnya Rendhi Fajar Dwinanto (lc. Pelawan asli) Telah diputus oleh Pengadilan Ingkar Janji dan belum ada Peraturan Pemerintah / Peraturan Perundang-undangan yang ditetapkan oleh Presiden untuk menjalankan Undang-Undang terkait pelaksanaan parate executie obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT yang hingga sekarang belum ada peraturan pelaksanaannya;
 1. Bahwa, Peraturan pelaksanaan yang dimaksud oleh Pasal 26 adalah sebagaimana yang diatur di dalam Ketentuan Umum Pasal 1 Angka 5, Pasal 8 huruf b, Pasal 9 – Pasal 13 UU No. 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang sudah dirubah



menjadi Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan:

- Ketentuan Umum Pasal 1 Angka 5, menyatakan “Peraturan Pemerintah adalah Peraturan Perundang-undangan yang ditetapkan oleh Presiden untuk menjalankan Undang-Undang sebagaimana mestinya”;
 - Pasal 8 huruf b, menyatakan “diperintahkan oleh suatu Undang-Undang untuk diatur dengan Undang-Undang”;
 - Pasal 9, menyatakan “Materi muatan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang sama dengan materi muatan Undang-Undang”;
 - Pasal 13, menyatakan “Materi muatan Peraturan Presiden berisi materi yang diperintahkan oleh Undang-Undang, materi untuk melaksanakan Peraturan Pemerintah, atau materi untuk melaksanakan penyelenggaraan kekuasaan pemerintahan”;
2. Bahwa, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun, Jl. Serayu No.141, Banjarejo, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63133, yang akan melaksanakan pelelangan umum obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 6 UUHT yang didasarkan pada Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-21/PN/1998 jo Surat Edaran Nomor : SE-23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT Jo PMK Nomor : 106/MK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang telah diperbaharui menjadi PMK Nomor : 27/MK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Bertentangan dengan yang dimaksud oleh Pasal 26 UUHT dikarenakan dasar hukum yang dipakai oleh (KPKNL) Madiun, Jl. Serayu No.141, Banjarejo, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63133 (TERLAWAN-II) bertentangan dengan Pasal 26 UUHT yang mensyaratkan pelaksanaan Pasal 6 UUHT diatur di dalam peraturan pelaksanaan sebagaimana dimaksud di atas, oleh karenanya dimohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo agar memerintahkan kepada (KPKNL) Madiun, Jl. Serayu No.141, Banjarejo, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63133 (Ic.Terlawan-II) untuk tidak melaksanakan lelang atas sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikan Hak SHM No.1334/begadung atas nama Siti Rochmatun



Nikmah luas 1,385m², tanpa Perintah serta dipimpin oleh Ketua Pengadilan Setempat;

3. Bahwa Perlawanan (Verzet) lelang ini merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3210 K/Pdt/1084 tanggal 30 Januari 1986 telah membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang menyatakan "penjualan lelang berdasarkan parate eksekusi yang telah dilakukan tanpa melalui Ketua Pengadilan adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang bersangkutan adalah batal", Sehingga Pelawan memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya Menyatakan Lelang yang akan dilaksanakan oleh Terlawan-II atas Permohonan dari Terlawan-I agar tidak dilaksanakan tanpa fiat ketua Pengadilan Setempat, dan apabila tetap dilaksanakan Maka dinyatakan Para Termohon telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, sudilah kiranya yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Agama Kediri berkenan memutuskan:

Primair:

1. Menyatakan perlawanan Pelawan dapat diterima seluruhnya;
2. Menyatakan perlawanan Pelawan adalah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang jujur dan ber itikat baik;
4. Menyatakan pelawan adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikan Hak SHM No.1334/begadung atas nama Siti Rochmatun Nikmah luas 1,385m²;
5. Memerintahkan kepada Juru Sita agar melaksanakan peletakkan sita (beslag) terhadap sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikan Sertifikan Hak SHM No.1334/begadung atas nama Siti Rochmatun Nikmah luas 1,385m²;
6. Memerintahkan Kepada Terlawan-II untuk tidak melakukan pelelangan atas sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikan Hak SHM No.1334/begadung atas nama Siti Rochmatun Nikmah luas 1,385m², tanpa fiat Ketua Pengadilan setempat sepanjang mengenai sebidang tanah yang tercantum dalam petitum diatas;
7. Menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini; Apabila Pengadilan Nganjuk berpendapat lain, maka:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pembantah datang menghadap Kuasanya tersebut di atas, sedangkan Terbantah



I dan Terbantah II tidak datang menghadap di persidangan, namun pada persidangan selanjutnya Terbantah I dan Terbantah II, masing-masing datang menghadap Kuasanya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Mohammad Hasanuddin Hefni, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Nganjuk sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Juli 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat bantahan yang mana isinya tetap dipertahankan oleh pihak Pembantah;

Menimbang bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut, Terbantah I dan Terbantah II diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik yang dalam hal ini pihak Terbantah I dan Terbantah II menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut, pihak Terbantah I memberikan jawaban sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

A. Gugatan (Perlawanan) Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium):

1. Bahwa dalam perlawanan Pelawan terdiri dari 1 orang saja yaitu pihak principal sendiri;
2. Bahwa terhadap perlawanan yang demikian haruslah diperjelas bahwa yang terkait obyek sengketa dalam perkara a quo adalah merupakan kepemilikan harta milik orang lain, sehingga yang menjadi Pelawan seharusnya principal bersama-sama dengan pemilik sertifikat dan tidak bisa masing-masing berdiri sendiri sebagai Pelawan;
3. Bahwa sangat jelas apabila kemudian dalam perlawanan yang muncul hanya 1 orang principal saja maka perlawanan dalam perkara a quo adalah perlawanan yang kekurangan pihak;
4. Bahwa dengan tidak masuknya pemilik sertifikat, maka perlawanan Pelawan a quo harus dinyatakan Kekurangan Pihak, dan selanjutnya terhadap perlawanan yang demikian, maka Pengadilan harus menyatakan perlawanan a quo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Gugatan (Perlawanan) Pelawan Tidak Jelas/Kabur (Obscur Libel):



1. Bahwa setelah Terlawan I pelajari dalil perlawanan yang diajukan Pelawan, maka sesungguhnya perlawanan yang diajukan Pelawan pada intinya adalah untuk menolak lelang agunan kredit yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II;
2. Bahwa namun demikian, Pelawan tidak sekalipun menyatakan secara jelas dan benar latar belakang dilakukan lelang tersebut, Pelawan menekankan bahwa Terlawan I melakukan lelang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
3. Bahwa anggapan yang demikian adalah anggapan yang Salah dari Pelawan, bahwa sebenarnya Terlawan I telah berupaya maksimal dalam penyelamatan kredit yang diberikan Terlawan I, serta proses penyelesaian kredit telah sesuai dengan prosedur perundang-undangan;
4. Bahwa alasan akan dilakukan lelang atas sertifikat yang menjadi agunan di pihak Terlawan I adalah karena kredit yang diberikan Terlawan I tidak dilakukan pembayaran sejumlah angsuran sebagai kewajiban yang secara jelas sudah diterangkan pada saat awal penandatanganan Perjanjian Kredit sampai pada akan dilakukannya lelang oleh Terlawan I, yang mana hal ini akan dijelaskan dan dapat dibuktikan kemudian;
5. Bahwa Terlawan I telah melakukan segala tata cara dan prosedur yang benar dan tepat terkait dengan penyelesaian kredit yang diberikan Terlawan I;
6. Bahwa oleh karena itu, karena perlawanan yang diajukan Pelawan tidak memenuhi syarat jelas dan lengkap serta adanya ketidaksesuaian antara fakta mengenai alasan dilakukan lelang dengan dalil perlawanan dari Pelawan, maka sudah jelas bahwa gugatan yang diajukan Pelawan tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai perlawanan yang obscur libel;
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut, terbukti perlawanan yang diajukan Pelawan tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai perlawanan yang obscur libel oleh Majelis Hakim;

Maka sesuai hukum acara yang berlaku terhadap perlawanan Pelawan yang mengandung cacat formil kabur dan tidak jelas (obscur libel) yang demikian sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara:

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



2. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan, kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan I;
3. Bahwa dalam gugatan Pelawan terlihat jelas dalil Pelawan tanpa dasar/fakta hukum apapun karena dalil Pelawan pada dasarnya hanya menuduh tanpa menyebutkan dengan jelas fakta hukum apa yang telah dilakukan oleh Terlawan I sehingga semakin jelas bahwa tuduhan Pelawan kepada Terlawan I hanya merupakan tuduhan yang tidak berdasar;
4. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Terlawan I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:
5. Bahwa Pelawan merupakan debitur dari Terlawan I yang telah mendapatkan fasilitas kredit yaitu Kredit Umum Modal Kerja Pangan (CO) Tetap berdasarkan pada Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 8 tanggal 03 Maret 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Tri Wahyudiono, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan;
Terhadap Perjanjian Kredit tersebut telah dilakukan beberapa kali perubahan, dengan rincian sebagai berikut:
 - 1) Perjanjian Kredit No. B.102/KC/03/2021 tanggal 30 Maret 2021;
 - 2) Addendum Perjanjian Kredit No. B. 121/KC/03/2022 tanggal 31 Maret 2022;
6. Bahwa untuk menjamin pelunasan kreditnya, Pelawan telah menyerahkan agunan kredit berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1334 atas nama SITI ROCHMATUN NIKMAH yang telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai SHT No. 01028/2020 sebesar Rp. 2.133.200.000,- (Dua Milyar Seratus Tiga Puluh Tiga Juta Dua Ratus Ribu Rupiah);
7. Bahwa fasilitas kredit Pelawan telah dinyatakan bermasalah karena tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana telah disepakati, sehingga Terlawan I berdasarkan Perjanjian Kredit serta ketentuan didalam Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, mengajukan hak hukum yang dimilikinya dimana sebagai pemegang hak tanggungan yang mempunyai hak preferensi dan dapat melakukan eksekusi atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) melalui Terlawan II sebagai Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL);



8. Bahwa namun demikian dengan wanprestasinya Pelawan, Terlawan I tidak serta merta melaksanakan hak Terlawan I untuk menjual objek Hak Tanggungan;
9. Bahwa dalam hal ini, Terlawan I masih memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk menyelesaikan kreditnya sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana surat peringatan Terlawan I sesuai dengan:
 1. Surat peringatan I No. B. 2075/KC-XVII/ADK/07/2022 tanggal 07 Juli 2022;
 2. Surat Peringatan II No.3306/KC-XVII/ADK/08/2022 tanggal 03 Agustus 2022;
 3. Surat Peringatan III No.3621/KC-XVII/ADK/09/2022 tanggal 02 September 2022;yang pada intinya meminta kepada Pelawan untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan I, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari Pelawan;
Jika memperhatikan hal tersebut, tampak itikad baik Terlawan I dengan menyurati Pelawan jauh hari sebelum akan dilakukan lelang, yang tujuannya untuk memberi kesempatan Pelawan melunasi kewajibannya sehingga agunan kredit tidak jatuh ke tangan pihak lain sebagai pemenang lelang;
10. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan:
"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";
Maka sudah jelas bahwa Terlawan I memiliki hak yang dijamin oleh Undang-Undang untuk melakukan penjualan atas obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum;
11. Bahwa sebelum dilakukan lelang agunan kredit debitur, Terlawan I telah mengirimkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang No. B. 1062-KC-XVII/ADK/04/2023 tanggal 14 April 2023;
12. Bahwa dalil Pelawan pada gugatan perlawanan yang menyatakan Terlawan I melakukan perbuatan melawan hukum adalah suatu dalil yang sangat tidak berdasar yuridis sama sekali;



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

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

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

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

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

1. Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam gugatan a quo;

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

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut, pihak Terbantah II telah pula memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa adapun pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan dalam mengajukan 'gugatan'-nya adalah terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui perantara Terlawan II atas barang jaminan utang Pelawan kepada Terlawan I berupa tanah dan bangunan dengan SHM Nomor



1334/Begadung seluas 1.385 m² atas nama Siti Rochmatun Nikmah (selanjutnya disebut Objek Sengketa);

2. Bahwa dalil-dalil Pelawan yang ditujukan kepada Terlawan II jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
 - a. Rendhi Fajar Dwinanto terbukti wanprestasi atas Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 3 Maret 2020 yang telah dibuat oleh Rendhi Fajar Dwinanto selaku Debitur dengan Terlawan I selaku Kreditur;
 - b. Lelang objek perkara a quo merupakan lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) Lelang dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 277/50/2023 tanggal 6 Juni 2023 sebagai akta otentik. Dengan demikian pelaksanaan lelang objek sengketa a quo telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan penetapan nilai limit juga telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - c. Pelawan tidak menjelaskan dasar hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan II, dan karenanya dalil tersebut seharusnya ditolak/dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo;
3. Bahwa guna membantah dalil-dalil Pelawan, maka Terlawan II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini;

Dalam Eksepsi:

Bahwa Terlawan II menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya oleh Terlawan II;

A. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio plurium litis consorium*):

1. Bahwa setelah Terlawan II membaca secara keseluruhan gugatan Pelawan baik dalam posita maupun petitumnya, ternyata masih terdapat pihak-pihak yang perlu ditarik/diikutsertakan dalam gugatan perkara a quo;
2. Bahwa perlu Terlawan II sampaikan, dalam pelaksanaan lelang objek sengketa a quo tanggal 6 Juni 2023 sebagaimana telah dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 277/50/2023 tanggal 6 Juni 2023 pihak Terlawan II tidak mungkin dapat melakukan lelang jika SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk tidak terbit;
3. Bahwa jika SKPT telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk, makasudah sepatutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk turut dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini;

Halaman 16 dari 43 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Njk



4. Bahwa dengan tidak ditariknya Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk sebagai Pihak dalam perkara a quo, maka penyelesaian sengketa yang disengketakan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Hal ini dijelaskan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata halaman 439 menyatakan apabila masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, barulah suatu sengketa dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;
5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, dikarenakan Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, maka menjadikan gugatan a quo tidak sempurna karena kurang pihak sehingga sudah sepatutnya gugatan a quo oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

B. Eksepsi *Non Adempti Contactus*:

1. Bahwa sebagaimana telah didalilkan oleh Pelawan dalam “gugatannya” halaman 2 angka 1, 3 dan 2, Rendhi Fajar Dwinanto (Pelawan) telah mengadakan hubungan hukum dengan Terlawan I melalui perjanjian kredit guna mendapatkan pinjaman/fasilitas kredit dengan menyerahkan objek sengketa sebagai jaminan/agunan;
2. Bahwa atas keterlambatan memenuhi kewajibannya tersebut, Rendhi Fajar Dwinanto selaku Debitur telah diberikan peringatan untuk memenuhi kewajibannya oleh Tergugat I melalui surat Nomor B.2075/KC-XVII/ADK/07/2022 tanggal 7 Juli 2022 sebagai peringatan pertama, surat Nomor B.3306/KC-XVII/ADK/08/2022 tanggal 03 Agustus 2022 sebagai peringatan kedua dan surat Nomor B.3621/KC-XVII/ADK/09/2022 tanggal 2 September 2022 sebagai peringatan ketiga;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut terbukti bahwa Rendhi Fajar Dwinanto sendiri tidak dapat memenuhi kewajiban kepada Terlawan I (wanprestasi). Dengan demikian karena Rendhi Fajar Dwinanto selaku Debitur sendiri tidak melaksanakan prestasi yang diwajibkan kepadanya meskipun telah diperingatkan secara patut oleh Terlawan I selaku kreditur maka pelelangan objek sengketa merupakan bentuk konsekuensi yang harus diterima oleh Rendhi Fajar Dwinanto sebagai Debitur yang lalai melakukan kewajibannya. Oleh karena itu, tuntutan yang dimintakan Pelawan dalam gugatan perkara a quo kepada Para Terlawan dalam bentuk ganti kerugian tidaklah tepat dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya apabila gugatan Pelawan a quo oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);



C. Eksepsi *Error in Persona*:

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Juklak Lelang, apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual dalam hal ini adalah PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Nganjuk selaku Terlawan I. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan huruf l PMK Lelang, yang berbunyi:

Penjual bertanggung jawab terhadap:

- a. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual dan;
 - b. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h;
2. Bahwa selain itu, PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Nganjuk dalam mengajukan permohonan lelangnya telah membuat surat pernyataan Nomor B.503/KC-XVII/ADK/03/2023 tanggal 09 Maret 2023, yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Nganjuk bertanggung jawab dan membebaskan KPKNL apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana serta tuntutan ganti rugi atas pelaksanaan lelang atas objek sengketa dimaksud;
 3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya pada Pihak Penjual *in casu* PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Nganjuk. Dengan demikian, jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Terlawan II mengandung *error in persona*, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima dan mengeluarkan Terlawan II sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

D. 'Gugatan' Pelawan kabur (Obscur Libel):

1. Bahwa dalam 'gugatan' Pelawan baik dalam posita maupun petitumnya, Terlawan II melihat banyak ketidak cermatan yang dibuat oleh Pelawan;
2. Bahwa Pelawan kurang menguasai dalam mengajukan bentuk gugatan ataupun perlawanan, hal ini membuat bingung Terlawan II dalam merumuskan jawaban. Karena perkara ini diregistrasi dalam bentuk gugatan, namun para pihak dalam perkara ini disebutkan sebagai pelawan dan terlawan;



3. Bahwa pada halaman terakhir (hal 7) Pelawan menunjukkan kurang cermatnya dengan menyebut Pengadilan Negeri Nganjuk sebagai Pengadilan Agama Kediri;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas bahwa dalil-dalil Penggugat telah cacat formil (dhi. Gugatan kabur/tidak jelas), sehingga cukup beralasan bagi Tergugat I untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan 'gugatan' Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Terlawan II mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Pelawan tersebut, Terlawan II dengan tegas menolaknya dan guna menanggapinya, Terlawan II akan menyampaikan uraian dan penjelasan dalam pokok perkara ini;
3. Akar Permasalahan a quo adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit:
 - 3.1 Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara a quo yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Pelawan;
 - 3.2 Bahwa sebagaimana telah didalilkan oleh Pelawan dalam gugatannya halaman 2 angka 1, 2. 3 Rendhi Fajar Dwinanto telah mengadakan hubungan hukum dengan Terlawan I melalui perjanjian kredit guna mendapatkan pinjaman/fasilitas kredit dengan menyerahkan objek sengketa sebagai jaminan/agunan;
 - 3.3 Bahwa apabila Achmad Aries beriktikad baik, maka sudah sepatutnya Penggugat menjalankan kewajibannya membayar angsuran pelunasan kredit pada waktu yang telah disepakati bersama dalam perjanjian kredit;
 - 3.4 Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan a quo yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerduta);



- 3.5 Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Pelawan berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Rendhi Fajar Dwinanto sebagai Pelawan yang tidak mau bertanggung jawab atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukannya;
4. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan II atas permintaan Terlawan I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku:
- 4.1. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Pelawan dalam "gugatannya" yang pada pokoknya menyatakan penjualan lelang objek sengketa perkara *a quo* adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Pelawan;
- 4.2. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan II telah didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Juklak Lelang;
- 4.3. Bahwa pelelangan atas objek sengketa oleh Terlawan II merupakan lelang eksekusi hak tanggungan yang didasarkan atas permohonan dari Terlawan I sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor B.503/KC-XVI/ADK/03/2023 tertanggal 09 Maret 2023 perihal Permohonan Lelang dan Permohonan Surat Pengantar SKPT;
- 4.4. Bahwa lelang *a quo* merupakan tindak lanjut atas tindakan wanprestasi dari Rendhi Fajar Dwinanto atas Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 3 Maret 2020 antara Achmad Aries selaku Debitur dengan Terlawan I selaku Kreditur;
- 4.5. Bahwa kredit tersebut dijamin dengan objek sengketa yang telah diikat dengan hak tanggungan peringkat pertama sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01028/2020, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.410/2020;
- 4.6. Bahwa Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menjelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan



mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata”;

- 4.7. Bahwa apabila Rendhi Fajar Dwinanto beriktikad baik, maka sepatutnya Rendhi Fajar Dwinanto selaku Debitur menjalankan kewajibannya membayar angsuran pelunasan kredit pada waktu yang telah disepakati bersama dalam perjanjian kredit;
- 4.8. Bahwa atas keterlambatan memenuhi kewajibannya tersebut, Rendhi Fajar Dwinanto selaku Debitur telah diberikan peringatan untuk memenuhi kewajibannya oleh Tergugat I melalui surat Nomor B.2075/KC-XVII/ADK/07/2022 tanggal 7 Juli 2022 sebagai peringatan pertama, surat Nomor B.3306/KC-XVI/ADK/08/2022 tanggal 03 Agustus 2022 sebagai peringatan kedua dan surat Nomor B.3621/KC-XVI/ADK/09/2022 tanggal 2 September 2022 sebagai peringatan ketiga;
- 4.9. Bahwa oleh karena tidak juga memenuhi kewajibannya meskipun telah diperingatkan dengan patut, maka Penggugat dinyatakan wanprestasi (cidera janji) oleh Tergugat I sebagaimana dinyatakan dalam surat pernyataan Nomor B.503/KC-XVI/ADK/03/2023 tertanggal 09 Maret 2023, maka sesuai ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan Terlawan I selaku pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek sengketa atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum;
- 4.10. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:
“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.”;
- 4.11. Bahwa dalam permohonan lelangnya, Terlawan I telah melampirkan dan melengkapi dokumen persyaratan lelang sebagaimana telah diatur dalam PMK 213/PMK.06/2020 tentang Juklak Lelang Lampiran B. **DOKUMEN PERSYARATAN LELANG**, sehingga Terlawan II tidak boleh



menolak permohonan lelang tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 11 PMK 213/PMK.06/2020 tentang Juklak Lelang yang berbunyi "*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*";

- 4.12. Bahwa guna menindaklanjuti permohonan lelang dari Terlawan I, Terlawan II telah menyampaikan surat Nomor S-636/KNL.1006/2023 tanggal 14 April 2023 kepada Terlawan I terkait penetapan jadwal lelang yang akan dilaksanakan hari Selasa tanggal 6 Juni 2023 dan meminta kepada Terlawan I untuk melakukan hal-hal yang harus dilakukan sebelum pelaksanaan lelang sebagaimana ketentuan yang berlaku;
- 4.13. Bahwa selanjutnya, terhadap rencana pelaksanaan lelang dimaksud, Terlawan I telah melakukan pengumuman melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Madiun tanggal 30 Mei 2023;
- 4.14. Bahwa selain itu juga terhadap rencana pelaksanaan lelang telah diberitahukan oleh Tergugat I secara patut kepada Debitur melalui Surat Nomor B.1062-KC-XVII/ADK/04/2023 tanggal 14 April 2023 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
- 4.15. Bahwa pelaksanaan lelang *a quo* juga telah dilengkapi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk Nomor 47380/2023 tanggal 30 Mei 2023, yang pada pokoknya menerangkan bahwa atas objek sengketa *a quo* telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh Terlawan I. Hal ini telah sesuai dengan Pasal 31 PMK 213/PMK.06/2020 tentang Juklak Lelang;
- 4.16. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, telah dikeluarkan dalam Risalah Lelang Nomor 277/50/2023 tanggal 6 Juni 2023 sebagai akta autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna;
- 4.17. Bahwa perlu Terlawan II sampaikan, di dalam pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* tanggal 6 Juni 2023 objek sengketa tidak ada peminat. Sehingga belum ada perpindahan hak kepemilikan pada Sertifikat Hak Milik dalam pelaksanaan lelang dimaksud;
- 4.18. Bahwa apabila Pelawan sebagai debitur memang beriktikad baik, maka pelawan berusaha menyelesaikan permasalahan wanprestasi yang dilakukannya, sehingga tidak berlarut-larut;



4.19. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan II atas permintaan Terlawan I telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Pelawan yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II merupakan perbuatan melawan hukum, adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

4.20. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang atas objek sengketa perkara *a quo* yang dilakukan oleh Terlawan II atas permintaan dari Terlawan I telah sesuai dengan ketentuan peraturan hukum yang berlaku, maka lelang yang dilakukan oleh Terlawan II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum. Dengan demikian sesuai dengan PMK 213/PMK.06/2020 tentang Juklak Lelang Pasal 25 yang berbunyi "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan*";

Hal ini sejalan dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan:

"Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan";

5. Pelaksanaan Lelang Objek Sengketa A quo Tanpa Penetapan/Fiat Pengadilan Negeri Bukan Perbuatan Melawan Hukum:

5.1. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Pelawan dalam gugatannya halaman 3 angka 6 dan halaman 4 angka 11 yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* bertentangan dengan PMK 213/PMK.06/2020 tentang Juklak Lelang karena tanpa adanya putusan/penetapan pengadilan/fiat pengadilan;

5.2. Bahwa dalil Pelawan tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

5.3. Bahwa perlu Terlawan II tegaskan pula, sesuai dengan surat permohonan Terlawan I Nomor Nomor B.503/KC-XVII/ADK/03/2023 tertanggal 09 Maret 2023 perihal Permohonan Lelang dan Permohonan Surat Pengantar SKPT, telah disebutkan bahwa lelang yang dimohonkan oleh Terlawan I adalah lelang Hak Tanggungan;



5.4. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan (*in casu* Terlawan I) untuk menjual barang jaminan secara langsung melalui Kantor Lelang (*in casu* Terlawan II) tanpa didahului adanya fiat eksekusi dari pengadilan;

5.5. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 14 ayat (3) UUHT, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01028/2020 yang merupakan bukti pendaftaran atas pembebanan Hak Tanggungan yang diberikan oleh Debitur mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

5.6. Bahwa lebih lanjut, dijelaskan dalam Pasal 14 ayat (1) dan (2) PMK 213/PMK.06/2020 tentang Juklak Lelang yang berbunyi:

- 1) Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/ tereksekusi, suami atau istri debitur/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan;
- 2) Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi;

5.7. Bahwa berdasarkan Pasal 14 PMK 213/PMK.06/2020 tentang Juklak Lelang tersebut, jelas bahwa pelaksanaan lelang Hak Tanggungan memerlukan fiat eksekusi/penetapan dari pengadilan apabila terdapat gugatan dari Pihak Ketiga selain selain Debitur/tereksekusi, suami atau istri Debitur/ tereksekusi;

5.8. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terang dan jelas bahwa pelaksanaan lelang atas objek jaminan milik Debitur merupakan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dan dalam pelaksanaan lelang juga tidak terdapat gugatan dari pihak ketiga, dengan demikian secara jelas dan tegas pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* tidak memerlukan fiat eksekusi/penetapan dari pengadilan negeri, sehingga dalil Pelawan yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* bertentangan dengan PMK 213/PMK.06/2020 tentang Juklak Lelang karena tanpa adanya putusan/penetapan pengadilan/fiat pengadilansudah adalah dalil yang mengada-ada dan sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Maka : Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Terlawan II mohon kepada Majelis hakim Pengadilan Negeri Nganjuk yang memeriksa dan



mengadili perkaraa *quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Terlawan II;
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak 'gugatan' Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan 'gugatan' Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 277/50/2023 tanggal 6 Juni 2023 sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menolak tuntutan ganti rugi yang dimohonkan oleh Pelawan seluruhnya;
5. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang bahwa Pembantah telah mengajukan replik dan Terbantah I serta Terbantah II telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Pembantah untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti P-1 : Fotokopi Surat Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Nganjuk yang ditujukan kepada Rendhi Fajar Dwinanto, tertanggal 14 April 2023;
2. Bukti P-2 : Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 1334, Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Nganjuk, Kecamatan Nganjuk, Desa Begadung atas nama Siti Rochmatun Nikmah;

Bahwa bukti surat tertanda P-1 dan P-2 tersebut di atas merupakan fotokopi dari fotokopi yang telah diberi meterai cukup sehingga bukti-bukti surat tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut di atas, Pembantah untuk membuktikan dalil bantahannya juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu:

1. Hadi Purnomo, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:s



- Bahwa yang saksi ketahui sehubungan dengan permasalahan antara Pembantah dengan Para Terbantah adalah saksi mendapatkan selebaran pengumuman Lelang dari KPKNL Madiun yang di selebaran tersebut ada rumah dilelang di daerah Nganjuk kemudian saksi menghubungi nomor telepon yang tertera diselebaran tersebut;
- Bahwa pada saat saksi menghubungi nomor tersebut, saksi tidak mengetahui namanya akan tetapi saksi menyimpan nomor telepon di handphone saksi dengan nama BRI Nganjuk;
- Bahwa saksi menghubungi nomor tersebut dengan menggunakan aplikasi whatshaap untuk menanyakan rumah tersebut, dimana nomor tersebut memberikan balasan dengan memberitahukan rumah yang di lelang masih ada;
- Bahwa saksi pernah mendatangi rumah yang akan dilelang tersebut dan pada saat itu luas depan dan belakang rumah tersebut tidak sama dan tidak sesuai pada saat foto yang dikirimkan kepada saksi;
- Bahwa saksi pernah menawarnya, pada saat itu pihak BRI belum berani melepas dan berbicara kepada saksi bahwa "dengan harga segitu harus menunggu lelang ketiga";
- Bahwa rumah yang akan di lelang tersebut adalah milik Pembantah;
- Bahwa setelah saksi menawar rumah tersebut, sampai sekarang belum ada kabar dan saksi juga masih menunggu kabar dari Bank BRI;
- Bahwa seingat saksi, lelang tersebut tanggal 5 juni 2023 pengumumannya dan tanggal 6 Juni 2023 pelaksanaannya pengumuman lelangnya;
- Bahwa permasalahan antara Pembantah dengan Para Terbantah tersebut yang saksi ketahui adalah rumah yang dilelang tersebut milik Pembantah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai kreditnya Pembantah dengan Bank Rakyat Indonesia;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, pihak Pembantah serta pihak Terbantah I dan Terbantah II menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Terbantah I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T.I-1 : Fotokopi Akta Perjanjian Kredit, Nomor 8, tanggal 3 Maret 2020 antara Ivan Abdul Latif, Pemimpin Cabang Nganjuk Perseroan Terbatas PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Selanjutnya disebut selaku Pihak Kesatu/Bank/Kreditur dengan 1. Rendhie Fajar Dwinanto 2. Herlina Fitriyaningsih selanjutnya disebut



selaku Pihak Kedua/Pengambil Kredit/Yang Berhutang/Debitur/
Peminjam, yang dibuat dihadapan Tri Wahyudiono,S.H.,M.Kn.
selaku Notaris di Kabupaten Nganjuk;

2. Bukti T.I-2 : Fotokopi Surat Penawaran Putusan Kredit (Offering Letter)
Perjanjian Kredit No. B.102/KC/03/2021, Perihal: Surat
Penawaran Putusan Kredit dari Bank Rakyat Indonesia
(Persero) Tbk. Kantor Cabang Nganjuk yang ditujukan kepada
Rendhi Fajar Dwinanto, tertanggal 30 Maret 2021;
3. Bukti T.I-3 : Fotokopi Adendum Perjanjian Kredit Nomor: B.121/KC/03/2022
antara Indra Bayu Wira Permana, Pemimpin Cabang PT. Bank
Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. di Nganjuk untuk selanjutnya
disebut Bank/Kreditur dengan Rendhi Fajar Dwinanto dan
Herlina Fitriyaningsih untuk selanjutnya disebut Pengambil
Kredit/Debitur, tertanggal 31 Maret 2022;
4. Bukti T.I-4 : Fotokopi Sertipikat Tanda Bukti Hak, Buku Tanah Hak Milik No.
1334, Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Nganjuk, Kecamatan
Nganjuk, Desa Begadung atas nama Siti Rochmatun Nikmah;
5. Bukti T.I-5 : Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 01028/2020,
Peringkat Pertama, Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank
Rakyat Indonesia Persero yang dikeluarkan oleh Kantor
Pertanahan Kabupaten Nganjuk, tertanggal 17 Juli 2023;
6. Bukti T.I-6 : Fotokopi Surat Perihal: Penyelesaian Tunggakan Pinjaman
Saudara / Peringatan I dari PT. Bank Rakyat Indonesia
(Persero) Tbk. Kantor Cabang Nganjuk yang ditujukan kepada
Rendhi Fajat D., tertanggal 7 Juli 2022;
7. Bukti T.I-7 : Fotokopi Surat Perihal: Penyelesaian Tunggakan Pinjaman
Saudara / Peringatan II dari PT. Bank Rakyat Indonesia
(Persero) Tbk. Kantor Cabang Nganjuk yang ditujukan kepada
Rendhi Fajat D., tertanggal 3 Agustus 2022;
8. Bukti T.I-8 : Fotokopi Surat Perihal: Penyelesaian Tunggakan Pinjaman
Saudara / Peringatan III dari PT. Bank Rakyat Indonesia
(Persero) Tbk. Kantor Cabang Nganjuk yang ditujukan kepada
Rendhi Fajat D., tertanggal 2 September 2022;
9. Bukti T.I-9 : Fotokopi Surat Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang
Eksekusi Hak Tanggungan dari PT. Bank Rakyat Indonesia
(Persero) Tbk. Kantor Cabang Nganjuk yang ditujukan kepada
Rendhi Fajat D., tertanggal 14 April 2023;

Halaman 27 dari 43 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Njk



10. Bukti T.I-10 : Fotokopi Lembaran Koran Memo tanggal 23 Mei 2023 berisikan Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Debitur: Rendhi Fajar Dwinanto;

Bahwa bukti surat tertanda T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6, T.I-7, T.I-8 dan T.I-9 tersebut di atas telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan, sedangkan bukti surat tertanda T.I-10 merupakan fotokopi dari fotokopi yang telah diberi meterai cukup sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Terbantah II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T.II-1 : Fotokopi Surat Perihal: Permohonan Lelang dan Permohonan Surat Pengantar SKPT dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Nganjuk yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun, tertanggal 9 Maret 2023;
2. Bukti T.II-2 : Fotokopi Surat Pernyataan No: B.503/KC-XVI/ADK/03/2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Rits Jacobus de Fretes selaku Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Nganjuk, tertanggal 9 Maret 2023;
3. Bukti T.II-3 : Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk, tertanggal 30 Mei 2023;
4. Bukti T.II-4a : Fotokopi Surat Perihal: Penyelesaian Tunggakan Pinjaman Saudara / Peringatan I dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Nganjuk yang ditujukan kepada Rendhi Fajat D., tertanggal 7 Juli 2022;
5. Bukti T.II-4b : Fotokopi Surat Perihal: Penyelesaian Tunggakan Pinjaman Saudara / Peringatan II dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Nganjuk yang ditujukan kepada Rendhi Fajat D., tertanggal 3 Agustus 2022;
6. Bukti T.II-4c : Fotokopi Surat Perihal: Penyelesaian Tunggakan Pinjaman Saudara / Peringatan III dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Nganjuk yang ditujukan kepada Rendhi Fajat D., tertanggal 2 September 2022;
7. Bukti T.II-5 : Fotokopi Surat Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari PT. Bank Rakyat Indonesia



(Persero) Tbk. Kantor Cabang Nganjuk yang ditujukan kepada Rendhi Fajat D., tertanggal 14 April 2023;

8. Bukti T.II-6 : Fotokopi Surat Hal: Penetapan Jadwal Lelang Debitur An. Suparmin dan Rendhi Fajar Dwinanto dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Madiun yang ditujukan kepada Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cab. Nganjuk, tertanggal 14 April 2023;

9. Bukti T.II-7a : Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Debitur: Rendhi Fajar Dwinanto yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Nganjuk, tertanggal 8 Mei 2023;

10. Bukti T.II-7b : Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Debitur: Rendhi Fajar Dwinanto yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Nganjuk, tertanggal 23 Mei 2023;

Bahwa bukti surat tertanda T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-4a, T.II-4b, T.II-4c, T.II-6, T.II-7a dan T.II-7b tersebut di atas telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan, sedangkan bukti surat tertanda T.II-5 merupakan fotokopi dari fotokopi yang telah diberi meterai cukup sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap Terbantah I dan Terbantah II telah pula diberikan kesempatan untuk mengajukan pembuktian saksi, namun atas kesempatan tersebut Terbantah I dan Terbantah II masing-masing menyatakan tidak akan mengajukan pembuktian saksi dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa setelah mengajukan bukti-bukti tersebut di atas, pihak Pembantah, Terbantah I dan Terbantah II telah mengajukan kesimpulan sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya, pihak Terbantah I mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:



- A. Gugatan (Perlawanan) Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena dalam perlawanan Pelawan terdiri dari 1 orang saja yaitu pihak principal sendiri, dimana terhadap perlawanan Pelawan haruslah diperjelas bahwa yang terkait obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah merupakan kepemilikan harta milik orang lain, sehingga yang menjadi Pelawan seharusnya principal bersama-sama dengan pemilik sertifikat dan tidak bisa masing-masing berdiri sendiri sebagai Pelawan, sehingga dengan tidak masuknya pemilik sertifikat, maka perlawanan Pelawan *a quo* harus dinyatakan Kekurangan Pihak;
- B. Gugatan (Perlawanan) Pelawan Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*) karena perlawanan yang diajukan Pelawan pada intinya adalah untuk menolak lelang agunan kredit yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II sementara Pelawan tidak sekalipun menyatakan secara jelas dan benar latar belakang dilakukan lelang tersebut, Pelawan menekankan bahwa Terlawan I melakukan lelang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan sementara Terlawan I telah berupaya maksimal dalam penyelamatan kredit yang diberikan Terlawan I, serta proses penyelesaian kredit telah sesuai dengan prosedur perundang-undangan oleh karenanya perlawanan yang diajukan Pelawan tidak memenuhi syarat jelas dan lengkap serta adanya ketidaksesuaian antara fakta mengenai alasan dilakukan lelang dengan dalil perlawanan dari Pelawan, sehingga harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai perlawanan yang *obscur libel*;

Menimbang, bahwa pihak Terbantah II dalam jawabannya juga telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

- A. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio plurium litis consorium*) yang mana pihak Terlawan II tidak mungkin dapat melakukan lelang jika SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk tidak terbit sehingga dengan demikian Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk harus turut dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini selaku pihak yang menerbitkan SKPT agar suatu sengketa dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;
- B. Eksepsi *Non Adempti Contactus* yaitu dalam dalil gugatannya Pelawan telah mengadakan hubungan hukum dengan Terlawan I melalui perjanjian kredit guna mendapatkan pinjaman/fasilitas kredit dengan menyerahkan objek sengketa sebagai jaminan/agunan kemudian Pelawan tidak dapat memenuhi kewajiban kepada Terlawan I (wanprestasi). Dengan demikian karena Pelawan selaku Debitur sendiri tidak melaksanakan prestasi yang diwajibkan kepadanya meskipun telah diperingatkan secara patut oleh Terlawan I selaku kreditur maka



pelelangan objek sengketa merupakan bentuk konsekuensi yang harus diterima oleh Pelawan sebagai Debitur yang lalai melakukan kewajibannya. Oleh karena itu, tuntutan yang dimintakan Pelawan dalam gugatan perkara *a quo* kepada Para Terlawan dalam bentuk ganti kerugian tidaklah tepat dan tidak berdasar hukum;

C. Eksepsi *Error in Persona* yaitu berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Juklak Lelang, apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual dalam hal ini adalah PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Nganjuk selaku Terlawan I, selain itu Terlawan I dalam mengajukan lelang telah membuat surat pernyataan yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Nganjuk bertanggung jawab dan membebaskan KPKNL apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana serta tuntutan ganti rugi atas pelaksanaan lelang atas objek sengketa dimaksud, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Terlawan II mengandung *error in persona*;

D. 'Gugatan' Pelawan kabur (*Obscuur Libel*) yaitu gugatan Pelawan baik dalam posita maupun petitumnya banyak ketidakcermatan yang dibuat oleh Pelawan, dimana perkara ini diregistrasi dalam bentuk gugatan, namun para pihak dalam perkara ini disebutkan sebagai Pelawan dan Terlawan, kemudian pada halaman terakhir (hal 7) Pelawan menunjukkan kurang cermatnya dengan menyebut Pengadilan Negeri Nganjuk sebagai Pengadilan Agama Kediri;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Terbantah I dan Terbantah II tersebut, Pembantah telah memberikan tanggapan dalam Repliknya bahwa Jawaban PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Nganjuk dan jawaban dari terlawan 2, Kementerian Keuangan Republik Indonesia Perkara Perdata Nomor : 18/Pdt.G/2023/PN/NJK. tidak sah karena tidak sesuai dengan Pedoman Tata Naskah Dinas Instansi Pemerintah, dimana dalam surat jawaban tersebut tidak ada Kop Surat dan tidak ada stempel Lembaga karenanya mohon kiranya Majelis Hakim mengabaikan ke dua surat Jawaban tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang telah diutarakan di atas, baik oleh Pembantah maupun Terbantah I dan Terbantah II, selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR, terhadap eksepsi yang diajukan Terbantah I maupun Terbantah II kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri melainkan harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;



Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya, Terbantah I maupun Terbantah II telah mengajukan eksepsi yang bukan mengenai kewenangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, maka oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR, eksepsi tersebut akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari uraian tersebut, kini Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Terbantah I maupun Terbantah II tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Terbantah I dan Terbantah II, masing-masing pada poin A adalah mempersoalkan hal yang sama yaitu mengenai bantahan kurang pihak hanya saja dengan alasan yang berbeda dimana Terbantah I menyatakan Pembantah seharusnya bersama-sama dengan pemilik sertifikat mengajukan bantahan dan Terbantah II menyatakan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk harus turut dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini karena pelelangan dilakukan berdasarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi poin A dari Terbantah I dan Terbantah II tersebut mempersoalkan hal yang sama yaitu bantahan kurang pihak maka terhadap eksepsi tersebut akan dipertimbangkan secara bersamaan pula dengan pertimbangan bahwa dalam dalil bantahannya terlihat bahwa Pembantah adalah tidak terima/menolak tindakan Para Terbantah (Terbantah I dan Terbantah II) yang akan melelang sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertipikat Hak Milik Nomor : SHM No.1334/begadung atas nama Siti Rochmatun Nikmah luas 1,385m², tercatat sebagai pemegang hak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Nganjuk, yang akan melakukan eksekusi tanpa Fiat Ketua Pengadilan dan Pembantah tidak pernah digugat di pengadilan perihal wanprestasi atas pembiayaan modal kerja apabila dituduh oleh Terbantah I telah melakukan ingkar janji serta Pembantah tidak pernah memberi izin kepada siapapun yang akan melelang sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari sertipikat tersebut, sehingga nampak bahwa yang dipersoalkan Pembantah dalam bantahannya adanya pelelangan sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari sertipikat dimaksud tanpa adanya Fiat atau Penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk pelaksanaan lelang tersebut, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak nampak adanya kepentingan dari pemilik sertipikat sebagaimana dimaksud oleh Terbantah I dalam hal pengajuan bantahannya oleh pihak Pembantah karena Pembantah sendiri tidak pernah menguraikan kepentingan dari orang yang bernama Siti



Rochmatun Nikmah selaku pemilik sertifikat dalam dalil bantahannya karena menurut Pembantah sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari sertifikat yang akan dilelang tersebut adalah miliknya dan oleh karenanya pemilik sertifikat dalam hal ini adalah orang yang bernama Siti Rochmatun Nikmah tidak perlu dilibatkan dalam perkara *a quo*. Selanjutnya dalam dalil bantahan Pembantah menyatakan bahwa lelang yang maksud adalah lelang atas sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertipikat Hak Milik Nomor : SHM No.1334/begadung atas nama Siti Rochmatun Nikmah, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa pelelangan yang dimaksud dalam bantahan Pembantah adalah bukan didasarkan pada SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk sebagaimana dimaksud oleh pihak Terbantah II, sehingga dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk tidak perlu dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, lagi pula yang dipersalkan oleh Pelawan adalah proses lelang tanpa adanya Fiat Ketua Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa dengan demikian materi eksepsi dari Terbantah I dan Terbantah II mengenai bantahan kurang pihak adalah materi eksepsi yang tidak beralasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap eksepsi Terbantah I pada poin B dan eksepsi dari Terbantah II pada poin D adalah mempersalkan hal yang sama pula yaitu mengenai bantahan tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) hanya saja dengan alasan yang berbeda, dimana Terbantah I menyatakan perlawanan yang diajukan Pembantah pada intinya adalah untuk menolak lelang agunan kredit yang dilakukan oleh Terbantah I dan Terbantah II sementara Pembantah tidak sekalipun menyatakan secara jelas dan benar latar belakang dilakukan lelang tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa dari dalam surat bantahan Pembantah memang tidak terdapat penguraian mengenai latar belakang dilakukannya lelang tersebut dan oleh karena tidak terdapat penguraian mengenai latar belakang dilakukannya lelang tersebut maka Pembantah dianggap tidak mempersalkan mengenai apa yang melatarbelakangi dilakukannya lelang tersebut karena yang dipersalkan oleh Pelawan adalah tindakan Terbantah I dan Terbantah II yang melakukan lelang tanpa adanya Fiat Ketua Pengadilan, hal mana Pembantah dalam surat bantahannya telah menguraikan apa yang dipersalkan tersebut sehubungan dengan proses pelelangan yang dilakukan tanpa adanya Fiat Ketua Pengadilan, sehingga dengan demikian tidak diuraikannya apa yang melatarbelakangi dilakukannya lelang tersebut oleh Pembantah tidak menjadikan bantahannya menjadi tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);



Menimbang, bahwa adapun Terbantah II menyatakan bantahan Pembantah kabur karena pada gugatan Pelawan baik dalam posita maupun petitumnya banyak ketidakcermatan yang dibuat oleh Pelawan, dimana perkara ini diregistrasi dalam bentuk gugatan, namun para pihak dalam perkara ini disebutkan sebagai Pelawan dan Terlawan, kemudian pada halaman terakhir (hal 7) Pelawan menunjukkan kurang cermatnya dengan menyebut Pengadilan Negeri Nganjuk sebagai Pengadilan Agama Kediri, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa terkait dengan diregistrasinya perkara *a quo* dalam bentuk gugatan, namun para pihak dalam perkara ini disebutkan sebagai Pelawan dan Terlawan tidak termasuk atau tergolong dalam kategori materi eksepsi, sehingga dengan demikian terhadap eksepsi Terbantah II mengenai hal tersebut tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut. Adapun mengenai materi eksepsi Terbantah II yang mempersoalkan penyebutan Pengadilan Negeri Nganjuk sebagai Pengadilan Agama Kediri adalah benar dalam bantahan Pembantah tertulis Pengadilan Agama Kediri namun setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama bantahan Pembantah maka hanya terdapat satu bagian atau dengan kata lain hanya terdapat satu kalimat yang menuliskan Pengadilan Agama Kediri, sehingga dengan demikian tidak terdapat ketidakkonsistenan Pembantah dalam menyusun bantahannya yang merupakan bentuk nyata dari ketidakcermatan Pembantah dalam menyusun surat bantahannya dan oleh karenanya hal tersebut dipandang hanya menunjukkan kekeliruan penulisan/pengetikan surat bantahan Pembantah yang dapat diperbaiki yang dengan sendirinya tidak pula mengakibatkan surat bantahan Pembantah menjadi kabur;

Menimbang, bahwa dengan demikian materi eksepsi dari Terbantah I dan Terbantah II mengenai bantahan kabur adalah materi eksepsi yang tidak beralasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap materi eksepsi poin B dari Terbantah II yaitu eksepsi *non adimpleti contactus* yang pada intinya Terbantah II menyatakan bahwa pelelangan yang dilakukan tersebut setelah diperingatkan secara patut oleh Terbantah I selaku Kreditur adalah merupakan konsekuensi yang harus diterima oleh Pembantah sebagai Debitur yang lalai melakukan kewajibannya, oleh karenanya tuntutan yang dimintakan Pembantah dalam perkara *a quo* kepada Para Terbantah dalam bentuk ganti kerugian tidaklah tepat dan tidak berdasar hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa terhadap tuntutan yang dimaksud oleh Terbantah II tersebut tentunya tidak berdiri sendiri dan bukan merupakan sesuatu yang mesti dikabulkan melainkan suatu tuntutan/permintaan yang dimintakan oleh Pembantah yang dalam hal ini apakah



tuntutan tersebut layak untuk dikabulkan adalah berkaitan dengan pembuktian pokok perkara dihubungkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga dengan demikian hal tersebut bukanlah merupakan ruang lingkup dalam materi eksepsi dan oleh karenanya terkait eksepsi *non adempti contactus* yang dimaksud oleh Terbantah II adalah tidak beralasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa lebih lanjut lagi terhadap materi eksepsi Terbantah II pada poin C yang mengenai eksepsi *error in persona* yang pada pokoknya menyatakan bahwa dalam perkara *a quo* apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual dalam hal ini adalah PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Nganjuk selaku Terbantah I, selain itu Terbantah I dalam mengajukan lelang telah membuat surat pernyataan yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Nganjuk bertanggungjawab dan membebaskan KPKNL apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana serta tuntutan ganti rugi atas pelaksanaan lelang atas objek sengketa dimaksud, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam dalil bantahannya, Pembantah menyatakan bahwa tidak terima/menolak tindakan Para Terbantah yang akan melelang sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : SHM No.1334/begadung atas nama Siti Rochmatun Nikmah luas 1,385m², tercatat sebagai pemegang hak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Nganjuk, yang akan melakukan eksekusi tanpa fiat Ketua Pengadilan, sehingga dalam surat bantahan Pembantah tersebut nampak adanya kepentingan dari Pembantah dalam mendudukkan Terbantah II sebagai pihak dalam perkara *a quo* yaitu Pembantah tidak terima/menolak proses lelang tersebut tanpa adanya Fiat dari Ketua Pengadilan Negeri, sedangkan mengenai dalil dari Pembantah yang mempersoalkan pelelangan tanpa adanya Fiat dari Ketua Pengadilan dimaksud serta dalil dari Terbantah II yang menyatakan bahwa dirinya dibebaskan dari tuntutan Pembantah apakah berdasar atau tidak tentunya dapat diketahui jika menghubungkannya dengan pembuktian di persidangan yang dalam hal ini sudah merupakan ruang lingkup pembuktian dalam pokok perkara, sehingga dengan demikian materi eksepsi tersebut adalah tidak beralasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut maka dengan sendirinya materi eksepsi Terbantah I dan Terbantah II di atas adalah materi eksepsi yang tidak beralasan menurut hukum dan oleh karenanya terhadap eksepsi dari Terbantah I dan Terbantah II tersebut harus dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara:



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan Pembantah pada pokoknya adalah sebagaimana di maksud di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara Pembantah dengan Terbantah I dan Terbantah II adalah Pembantah mendalilkan bahwa Pembantah selaku Debitur dari Terbantah I tidak terima setelah mendapat surat dari Terbantah I perihal Jadwal Pelaksanaan Lelang atas obyek lelang milik Pembantah yang akan dilakukan pada hari Selasa, tanggal 6 Juni 2023 pukul 10 waktu server (sesuai WIB), bertempat di Lelang (KPKNL) Madiun karena pelelangan tersebut dilakukan tanpa adanya Fiat Ketua Pengadilan, oleh karena Para Terbantah akan melaksanakan eksekusi lelang atas obyek lelang milik Pembantah tersebut diatas, maka Pembantah mendaftarkan bantahan Lelang Hak Tanggungan ini pada wilayah hukum Pengadilan Negeri Nganjuk. Selain itu Pembantah tidak pernah digugat di pengadilan perihal wanprestasi atas pembiayaan modal kerja apabila dituduh oleh Terbantah I telah melakukan ingkar janji, dan Pembantah tidak pernah memberi izin kepada siapapun yang akan melelang sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertipikat Hak Milik Nomor : SHM No.1334/begadung atas nama Siti Rochmatun Nikmah luas 1,385m², sehingga dengan demikian pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh Para Terbantah atas harta milik Pembantah telah menyimpang prosedur pelaksanaannya dan tidak sah tanpa adanya Fiat Ketua Pengadilan Negeri setempat dan hanya dimohon langsung oleh Terbantah I kepada Terbantah II;

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan Pembantah tersebut, pihak Terbantah I telah memberikan sangkalan dengan dalil bahwa Pembantah merupakan Debitur dari Terbantah I yang telah mendapatkan fasilitas kredit yaitu Kredit Umum Modal Kerja Pangan (CO) Tetap berdasarkan pada Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 8 tanggal 03 Maret 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Tri Wahyudiono, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan dan terhadap Perjanjian Kredit tersebut telah dilakukan beberapa kali perubahan, dimana untuk menjamin pelunasan kreditnya, Pembantah telah menyerahkan agunan kredit berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1334 atas nama Siti Rochmatun Nikmah yang telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama), kemudian fasilitas kredit Pembantah telah dinyatakan bermasalah karena tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana telah disepakati, sehingga Terbantah I berdasarkan Perjanjian Kredit serta ketentuan didalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, mengajukan hak hukum yang dimilikinya sebagai pemegang hak tanggungan yang mempunyai hak preferensi dan dapat melakukan



eksekusi atas kekuasaan sendiri (*Parate Eksekusi*) melalui Terbantah II sebagai Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) yang merupakan penyelenggara lelang, sehingga dengan demikian dalil Pembantah yang menyatakan bahwa Terbantah I melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menyimpangi prosedur pelaksanaan lelang yaitu melakukan/ melaksanakan lelang tanpa adanya Fiat Ketua Pengadilan Negeri setempat adalah suatu dalil yang sangat tidak berdasar yuridis sama sekali yang dengan sendirinya tuntutan-tuntutan yang Pembantah ajukan juga merupakan tuntutan-tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar serta mengada-ngada dan oleh karenanya bantahan Pembantah patut untuk ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan Pembantah tersebut, pihak Terbantah II telah pula memberikan sangkalan dengan dalil bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terbantah II atas permintaan Terbantah I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana pelelangan atas objek sengketa oleh Terbantah II merupakan lelang eksekusi hak tanggungan yang didasarkan atas permohonan dari Terbantah I dan lelang *a quo* merupakan tindak lanjut atas tindakan wanprestasi Pembantah selaku Debitur dengan Terbantah I selaku Kreditur. Adapun kredit tersebut dijamin dengan objek yang telah diikat dengan hak tanggungan peringkat pertama sesuai Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01028/2020, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.410/2020, dimana Sertipikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata dan oleh karenanya pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* tanpa Penetapan/Fiat Pengadilan Negeri bukan perbuatan melawan hukum:

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa Pembantah merupakan Debitur dari Terbantah I yang telah mendapatkan fasilitas kredit yaitu Kredit Umum Modal Kerja Pangan (CO) dan terhadap Perjanjian Kredit tersebut telah dilakukan beberapa kali perubahan (*vide* bukti T.I-1, T.I-2 dan T.I-3), dimana untuk menjamin pelunasan kreditnya, Pembantah telah menyerahkan agunan kredit berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1334 atas nama Siti Rochmatun Nikmah yang telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) (*vide* bukti



T.I-5), hanya saja dalam hal ini Pembantah mempersoalkan eksekusi lelang atas obyek lelang milik Pembantah yang dilaksanakan atau akan dilaksanakan oleh Para Terbantah tanpa adanya Fiat Ketua Pengadilan yang dalam hal ini adalah Fiat Ketua Pengadilan Negeri Nganjuk;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang menjadi pokok persoalan yang perlu untuk dibuktikan adalah apakah dalam eksekusi Hak Tanggungan yang dalam perkara *a quo* pelelangan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum yang dimintakan oleh Terbantah I selaku pemegang Hak Tanggungan kepada KPKNL Madiun selaku Terbantah II yang merupakan penyelenggara lelang memerlukan adanya Fiat Ketua Pengadilan yang dalam hal ini adalah Fiat Ketua Pengadilan Negeri Nganjuk?

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

Menimbang, bahwa Pembantah untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 dan P-2 serta Saksi yang bernama Hadi Purnomo, selanjutnya Terbantah I untuk menguatkan dalil sangkalannya mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan bukti T.I-10 sedangkan Terbantah II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah pula mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan bukti T.II-7b;

Menimbang, bahwa dari bukti surat tertanda P-1 yang diajukan oleh Pembantah berupa fotokopi Surat Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Nganjuk yang ditujukan kepada Rendhi Fajar Dwinanto, tertanggal 14 April 2023 (bersesuaian dengan bukti T.I-9 / T.II-5) maka terlihat bahwa terhadap Pembantah telah diberitahukan perihal akan dilaksanakannya lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek lelang berupa tanah dan bangunan sesuai Buku Tanah Hak Milik No. 1334, Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Nganjuk, Kecamatan Nganjuk, Desa Begadung atas nama Siti Rochmatun Nikmah (*vide* bukti P-2 / T.I-4), dengan tujuan agar Pembantah yang dalam hal ini merupakan Debitur dari Terbantah I untuk dapat menyelesaikan kredit/kewajibannya kepada Terbantah I selaku Kreditur dalam hubungannya dengan fasilitas Kredit Umum Modal Kerja Pangan (CO) yang telah diterima oleh Pembantah. Adapun saksi Hadi Purnomo yang diajukan Pembantah di persidangan pada pokoknya menerangkan bahwa dirinya mengetahui terkait adanya selebaran/pengumuman sehubungan dengan lelang yang akan dilakukan dalam perkara *a quo* serta saksi Hadi Purnomo pernah melihat langsung obyek lelang tersebut;



Menimbang, bahwa dengan diterimanya Surat Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (*vide* bukti P-1 / T.I-9 / T.II-5) tersebut yang membuat Pembantah tidak menerima/menolak lelang yang akan diadakan tersebut tanpa adanya Fiat Ketua Pengadilan Negeri Nganjuk;

Menimbang, bahwa pada tataran normanya, terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan merujuk pada aturan yang mendasari Hak Tanggungan tersebut yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah maka terlihat bahwa dalam Pasal 20 Ayat (1) undang-undang tersebut menentukan bahwa:

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

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

Menimbang, bahwa adapun Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tersebut menentukan bahwa "*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*";

Menimbang, bahwa terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dikenal dengan konsep *parate executie* dimana ketika Debitur wanprestasi maka Kreditur diberikan hak untuk mengeksekusi sendiri/langsung objek jaminan Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri yang tentunya melalui pelelangan umum tanpa diperlukan Fiat atau Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri, yang dalam hal ini terkait dengan pelaksanaan eksekusi dari objek jaminan yang dikenakan dengan hak tanggungan adalah didasari pada Sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial berdasarkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sehingga dipersamakan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang dalam perkara *a quo* terhadap objek yang menjadi jaminan hutang Pembantah telah diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam bukti surat tertanda T.I-5 yang diajukan oleh Terbantah I berupa fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor:

Halaman 39 dari 43 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Njk



01028/2020, Peringkat Pertama, Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia Persero yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk, tertanggal 17 Juli 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berpendapat pula apa yang juga menjadi dalil Pembantah bahwa dirinya tidak pernah digugat di pengadilan perihal wanprestasi atas pembiayaan modal kerja apabila dituduh oleh Terbantah I telah melakukan ingkar/cidera janji adalah tidak berdasar karena pihak Terbantah I (Kreditur) telah memberikan peringatan kepada Pembantah (Debitur) untuk memenuhi kewajibannya atau menyelesaikan tunggakannya kepada Terbantah I dengan mengirimkan Surat Perihal: Penyelesaian Tunggakan Pinjaman / Peringatan I, tertanggal 7 Juli 2022, Surat Perihal: Penyelesaian Tunggakan Pinjaman / Peringatan II tertanggal 3 Agustus 2022 dan Surat Perihal: Penyelesaian Tunggakan Pinjaman / Peringatan tertanggal 2 September 2022 (vide bukti T.I-6 / T.II-4a, T.I-7 / T.II-4b dan T.I-8 / T.II-4c), sehingga dalam hal ini dipandang terdapat keadaan bahwa Pembantah selaku Debitur telah wanprestasi atas utang/kredit yang diberikan oleh Terbantah I (Kreditur), dan tentang keadaan tersebut telah diperingatkan oleh Terbantah I secara memadai namun tidak berhasil, hal mana tidak disangkal oleh Pembantah bahwa Pembantah belum/tidak melaksanakan kewajibannya terkait dengan pembayaran kredit/hutangnya kepada Terbantah I, sehingga Terbantah I melalui Terbantah II melakukan proses lelang dengan tahapan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang didahului dengan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (vide bukti T.II-7a dan T.II-7b / T.I-10);

Menimbang, bahwa adapun terhadap bukti surat tertanda T.II-1 berupa fotokopi Surat Perihal: Permohonan Lelang dan Permohonan Surat Pengantar SKPT dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Nganjuk yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun, tertanggal 9 Maret 2023, bukti T.II-2 berupa fotokopi Surat Pernyataan No: B.503/KC-XVI/ADK/03/2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Rits Jacobus de Fretes selaku Pimpinan Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Nganjuk, tertanggal 9 Maret 2023, bukti T.II-3 berupa fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk, tertanggal 30 Mei 2023 dan bukti T.II-6 berupa fotokopi Surat Hal: Penetapan Jadwal Lelang Debitur An. Suparmin dan Rendhi Fajar Dwinanto dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Madiun yang ditujukan kepada Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cab. Nganjuk, tertanggal 14 April 2023 dipandang sebagai bagian dari proses

Halaman 40 dari 43 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Njk



dalam pengajuan permohonan penyelenggaraan lelang eksekusi Hak Tanggungan dari Terbantah I kepada Terbantah II;

Menimbang, bahwa terkait dengan hak mengeksekusi sendiri/langsung objek jaminan Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) dihubungkan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hukum Hasil Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan sehubungan dengan Pengosongan Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang menentukan bahwa "*Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan*", yang dari ketentuan tersebut dihubungkan dengan perkara *a quo* maka secara tersirat terlihat bahwa pelelangan Hak Tanggungan (objek jaminan atas hutang Debitur/Pembantah) dapat dilakukan oleh Kreditur (Terbantah I) sendiri tanpa memerlukan Fiat Ketua Pengadilan melalui kantor lelang (Terbantah II);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka Pembantah dipandang tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya sehubungan dengan persoalan hukum terkait kebenaran akan perlunya Fiat Ketua Pengadilan yang dalam hal ini adalah Fiat Ketua Pengadilan Negeri Nganjuk untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembantah dipandang tidak dapat membuktikan persoalan hukum tersebut maka *petitum* bantahan angka 2 dan 3 Pembantah yang merupakan *petitum* pokok tersebut yang menuntut dinyatakan bantahan Pembantah adalah tepat dan beralasan serta dinyatakan Pembantah adalah Pembantah yang jujur dan beritikad baik adalah tidak beralasan menurut hukum dan oleh karenanya harus ditolak, demikian pula terhadap *petitum-petitum* bantahan Pembantah yang lainnya yang masing-masing mempunyai kaitan dengan *petitum* pokok yang telah dinyatakan ditolak, maka *petitum-petitum* tersebut harus pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena telah nyata bahwa Pembantah tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, maka bantahan Pembantah harus ditolak untuk seluruhnya dan Pembantah dinyatakan sebagai Pembantah yang tidak benar;

Menimbang, bahwa oleh karena bantahan Pembantah ditolak, maka Pembantah harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan KUHPerdata dan HIR, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta Peraturan-Peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Terbantah I dan Terbantah II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;
- Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.527.000,00 (lima ratus dua puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk, pada hari Rabu, tanggal 11 Oktober 2023, oleh kami Warsito,S.H., sebagai Hakim Ketua, Dyah Ratna Paramita,S.H.,M.H. dan Muh. Gazali Arief,S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 17 Oktober 2023, dengan dihadiri oleh Anggara Maihendra N.P,S.H.,M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Dyah Ratna Paramita,S.H.,M.H.

Warsito,S.H.

Muh.Gazali Arief,S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

Anggara Maihendra N.P,S.H.,M.H.



Perincian biaya perkara :

Pendaftaran	:	Rp. 30.000,00
Atk	:	Rp. 75.000,00
Penggandaan	:	Rp. 50.000,00
PNBP	:	Rp. 30.000,00
Panggilan	:	Rp.322.000,00
Redaksi	:	Rp. 10.000,00
Meterai	:	<u>Rp. 10.000,00</u> +
Jumlah	:	Rp.527.000,00

ndang-

Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan