



PUTUSAN

Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Mjy

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kab. Madiun yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Ibnu Umar, bertempat tinggal di Perum Pesona Madusari Rt.001
Rw.001 Dukuh Durungan Kel. Madusari Kec. Siman
Kab.Ponorogo Jawa Timur, sebagai **Penggugat.**;

Lawan:

PT.Permodalan Nasional Madani (persero) Ulamm Madiun Dolopo,
berkedudukan di Gedung Menara Taspen, Lantai
10, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 2, Jakarta,
yang diwakili oleh UCOK FEBRI AGUSTINUS
SIAHAAN, Pemimpin Cabang Madiun, dalam hal ini
memberikan kuasa kepada R.ISAK SETYONO dan
RIFQI WIDYARINI, masing-masing sebagai
karyawan dari PT. Permodalan Nasional Madani,
beralamat di Jl. Adil Makmur RT.08 RW.002 Kel.
Bangunsari Kec. Dolopo Kab. Madiun Jawa Timur,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-
602/PNM-MDU/IV/22, tertanggal 17 April 2022,
sebagai **Tergugat.**;

**Kantor Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (Atr /
Bpn)**, berkedudukan di Jl.Soekarno- Hatta No.17
Kel. Demangan Kec.Taman Kota Madiun Jawa
Timur, yang diwakili oleh MUH. TANSRI S,
S.iT.,SH.,MH.,Kepala kantor Pertanahan Kab.
Madiun, dalam hal ini memberikan kuasa kepada
DHUHRI SUNARIYANTO,S,ST.,SULISTIONO,SH.,
dan ZIPPO SURYA ANGGARA PUTRA,SH,
beralamat di di Jl.Soekarno- Hatta No.17 Kel.
Demangan Kec.Taman Kota Madiun, Jawa Timur,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :



44/SKK/IX/2022, tertanggal 21 September 2022

sebagai **Turut Tergugat.**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kab. Madiun pada tanggal 13 April 2022 dalam Register Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Mjy, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 19 Desember 2018 telah terjadi penandatanganan Perjanjian Pembiayaan No. 073/ULM-MDDO/PK-MMR/XII/18 antara Penggugat dan Tergugat dengan nilai nominal hutang Rp 450.000.000,00.;
2. Bahwa dalam persetujuan hutang tersebut dijaminan sebidang Tanah Pertanian dengan Sertifikat Hak Milik nomor 311 dengan luas tanah 1.860 m², yang terletak di Sumberejo, Kecamatan Geger, Kabupaten Madiun, Jawa Timur, atas nama Ibnu Umar. Untuk selanjutnya mohon disebut :

-----OBYEK SENGKETA-----

3. Bahwa Perjanjian Kredit antar Penggugat dan Tergugat, Penggugat sama sekali tidak menerima/tidak diberi salinan Surat Perjanjian Kredit (SPK), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Hal ini bertentangan dengan :

- Pasal 4 ayat (3) dan ayat (7) mengenai Hak Konsumen UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen:
 - a) Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
 - b) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- Pasal 6 dan Pasal 21 POJK Nomor: 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan:

Pasal 6



(1) Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyampaikan informasi kepada Konsumen tentang penerimaan, penundaan atau penolakan permohonan produk dan/atau layanan.

(2) Dalam hal Pelaku Usaha Jasa Keuangan menyampaikan informasi tentang penundaan atau penolakan permohonan produk dan/atau layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyampaikan alasan penundaan atau penolakannya kecuali diatur lain oleh peraturan perundang-undangan.

• Pasal 21

Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib memenuhi keseimbangan, keadilan, dan kewajaran dalam pembuatan perjanjian dengan Konsumen.

4. Bahwa telah jelas dan secara tegas ketentuan sebagaimana posita nomor 3. Bahwa Penggugat selaku konsumen dalam sektor keuangan memiliki hak untuk mengakses keterbukaan informasi guna melindungi kepastian hukum atas kedudukannya sebagai nasabah dari Tergugat, dan sebaliknya Tergugat sebagai pelaku usaha harus memberikan pelayanan secara profesional dan berkewajiban menjalankan tugas dan wewenangnya yaitu salah satunya adalah memenuhi hak daripada konsumen;
5. Bahwa memang benar Penggugat mengalami kesulitan ekonomi dan penurunan omset yang sangat drastis karena dampak Pandemi Covid 19 sejak Maret 2020, meskipun demikian di bulan Maret 2020 Penggugat masih melakukan pembayaran full 1 angsuran di bulan tersebut. Dari pembayaran angsuran pertama sampai dengan angsuran ke 15 di bulan Maret 2020 kategori lancar. Penggugat juga sudah menyampaikan keberatannya atas kemampuan bayar di karenakan Pandemi Covid 19 akan tetapi Tergugat memaksa Penggugat untuk tetap membayar full angsuran di bulan tersebut.;
6. Bahwa pada tanggal 29 Mei 2020 terjadi Addendum Perjanjian Pembiayaan No. 033/ULM-MDDO/PK-RMR/V/20, Penggugat tetap berupaya memenuhi kewajiban angsuran ditengah Pandemi yaitu



dengan melakukan pembayaran sejumlah Rp. 1.500.000,- sampai bulan Agustus 2020. Karena kondisi Pandemi yang semakin meningkat dan meluas yang secara langsung berimbas pada usaha Penggugat hingga pada saat itu omset Penggugat turun drastis bahkan di level minus, karena efek PPKM di wilayah Jawa Timur khususnya daerah Surabaya dan sekitarnya dimana daerah tersebut adalah pemasaran utama dari produk Penggugat yaitu telur asin. Dan pada saat itu untuk produksi produk sudah tidak memungkinkan karena bebek Penggugat sudah habis.;

7. Bahwa pada tanggal 7 Juni 2021 Penggugat mendapat Surat Peringatan I (pertama) dengan nomor surat 119/ULM-MDDO/SP1/VI/2021 dari Tergugat.;
8. Bahwa pada tanggal 16 Juni 2021 Penggugat mendapat Surat Peringatan II (dua) dengan nomor surat 121/ULM-MDDO/SP2/VI/2021 dari Tergugat.;
9. Bahwa sebagai bukti Itikad Baik dari Penggugat dalam menanggapi Surat Peringatan I dan Surat Peringatan II, pada tanggal 22 Juni 2021 Penggugat mengajukan penyelesaian Pokok Pinjaman tanpa bunga, denda dan ongkos-ongkos lainnya No Surat : B.MTR.002.22/06/2021.;
10. Bahwa pada tanggal 28 Juni 2021 Penggugat mendapat Surat Peringatan III (tiga) dengan nomor surat 129/ULM-MDDO/SPIII/VI/21 dari Tergugat.;
11. Bahwa tanggal 7 Juli 2021 Penggugat mendapat Surat Somasi dengan nomor surat 131/ULM-MDDO/SOMASI/VIII/2021 dari Tergugat.;
12. Bahwa dalam kurun waktu Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, Surat Peringatan III dan Surat Somasi, Penggugat tetap beritikad baik melakukan pembayaran sebagai berikut :
 - Tanggal 25 Maret 2021 membayar sejumlah Rp. 1.220.000,-
 - Tanggal 11 April 2021 membayar sejumlah Rp. 200.000,-
 - Tanggal 27 April 2021 membayar sejumlah Rp. 300.000,-
 - Tanggal 8 Mei 2021 membayar sejumlah Rp. 200.000,-
 - Tanggal 21 Mei 2021 membayar sejumlah Rp. 200.000,-
 - Tanggal 28 Mei 2021 membayar sejumlah Rp. 200.000,-



- Tanggal 24 Juni 2021 membayar sejumlah Rp. 260.000,- (sesuai dengan rincian Tunggal Pokok yaitu Rp.260.000 di Surat Peringatan I tanggal 7 Juni 2021)
 - Tanggal 9 Juli 2021 membayar sejumlah Rp. 200.000,-
 - Tanggal 15 Juli 2021 membayar sejumlah Rp. 200.000,-
 - Tanggal 26 Juli 2021 membayar sejumlah Rp. 200.000,-
 - Tanggal 30 Juli 2021 membayar sejumlah Rp. 100.000,-
 - Tanggal 12 Agustus 2021 membayar sejumlah Rp. 200.000,-
 - Tanggal 20 Agustus 2021 membayar sejumlah Rp. 200.000,-
 - Tanggal 10 September 2021 membayar sejumlah Rp. 200.000,-
 - Tanggal 18 September 2021 membayar sejumlah Rp. 200.000,-
 - Tanggal 25 September 2021 membayar sejumlah Rp. 200.000,-
13. Bahwa pada tanggal 9 November 2021 Penggugat mendapat Surat Peringatan I (pertama) dengan nomor surat 167/ULM-MDDO/SP1/XI/2021 dari Tergugat yang merujuk pada Perjanjian/Akad Kredit No. 126/ ULM-MDDO/PK-RMR/IX/2021 tertanggal 28 September 2021.;
14. Bahwa pada tanggal 3 Maret 2022 Penggugat mendapat Surat Peringatan II (kedua) dengan nomor surat 023/PNM-ULM-MDDO/III/2022 dari Tergugat.;
15. Bahwa Penggugat tidak menandatangani dan tidak mengetahui adanya Perjanjian/Akad Kredit No. 126/ ULM-MDDO/PK-RMR/IX/2021 tertanggal 28 September 2021.;
16. Bahwa pada tanggal 3 Februari 2022 Penggugat mendapat Surat Pemberitahuan Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari Tergugat.;
17. Bahwa tindakan Tergugat mengirim/memberikan Surat Pemberitahuan Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum karena melanggar Peraturan Menteri Keuangan / PMK No. 213/PMK.06/2020.;
18. Bahwa terbukti jelas Perjanjian/Akad Kredit No. 126/ ULM-MDDO/PK-RMR/IX/2021 tertanggal 28 September 2021 adalah batal demi hukum karena Penggugat tidak mengetahui dan tidak menandatangani.;



19. Bahwa pada tanggal 18 Maret 2022 Tergugat melakukan pemasangan plang tulisan “ Dijual Via Lelang” di objek jaminan Penggugat / Objek sengketa, padahal belum ada pengumuman lelang secara resmi oleh pihak terkait yaitu KPKNL Madiun.;

20. Bahwa Turut Tergugat sebagai pihak yang berwenang mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai proses terjadinya Lelang untuk tidak mengeluarkan surat tersebut karena itu melanggar Peraturan Menteri Keuangan / PMK No. 213/PMK.06/2020 pasal 13 poin b. Tentang keabsahan dokumen persyaratan lelang.;

Berdasarkan uraian diatas Mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini meberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum kepada Tergugat untuk membatalkan proses lelang atas OBYEK SENGKETA
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menyatakan proses lelang yang telah di lakukan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum dan Batal Demi Hukum.
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) lelang selama jaminan menjadi Objek Sengketa di Pengadilan.
6. Menetapkan pelunasan Pokok Hutang dengan cara dicicil berdasarkan kemampuan Penggugat.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila yang mulia Majelis hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex a quo et bono).;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak Penggugat hadir menghadap sendiri, sedangkan Tergugat serta Turut Tergugat datang menghadap Kuasanya.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk



Ahmad Ihsan Amri, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kab. Madiun, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA TELAH MENCAMPURADUKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*ONRECHTMATIGE DAAD*) DENGAN WANPRESTASI

1. Bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* surat gugatan tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya. Oleh karena itu dalam merumuskan dalil gugatan tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan, dianggap keliru merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan jika terjadi *in konkreto* secara realistis adalah wanprestasi atau tidak tepat jika gugatan Perbuatan Melawan Hukum sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah wanprestasi oleh Penggugat itu sendiri;
2. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat mendalilkan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat yang didasari dengan perikatan, *in casu* perjanjian kredit yang tentunya ada hak dan kewajiban para pihak yang timbul akibat perikatan tersebut;
3. Bahwa selanjutnya Penggugat dengan sadar telah mengakui bahwa Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada Tergugat sebagaimana telah disepakati sebelumnya dan dituangkan dalam suatu perjanjian yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat, dengan demikian Penggugat telah dengan terang



menyatakan bahwa Penggugat telah ingkar janji (wanprestasi) dan tidak dapat memenuhi perikatan;

4. Bahwa berdasarkan wanprestasinya Penggugat sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, maka Tergugat melaksanakan haknya untuk mengembalikan kerugian yang timbul akibat wanprestasinya Penggugat dengan cara melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan pelunasan hutang Penggugat yang dijadikan dalil Penggugat dalam gugatannya untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Bahwa merujuk pada peristiwa-peristiwa hukum yang didalilkan PENGGUGAT tersebut, maka tidak dibenarkan untuk menggabungkan beberapa permasalahan dalam satu gugatan, karena membuat kabur dan gelap gugatan PENGGUGAT, sebagaimana dikemukakan M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 456 yang menyatakan: *"Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscur libel."*

B. GUGATAN PENGGUGAT JUGA KABUR DAN TIDAK JELAS (Obscur Libel) KARENA MENGAJUKAN TERKAIT KEBERATAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM BENTUK GUGATAN

6. Bahwa PENGGUGAT kabur dan tidak jelas dalam menentukan dasar gugatannya, karena telah mencampuradukkan beberapa peristiwa hukum sekaligus, hal mana pada posita angka 3 dan 4 gugatannya PENGGUGAT telah mendalilkan terkait adanya Penggugat sama sekali tidak menerima/tidak diberi salinan Surat Perjanjian Kredit (SPK), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, selanjutnya pada angka 13 s/d 17 posita gugatannya PENGGUGAT juga mendalilkan terkait peristiwa diterimanya Surat Peringatan dari Tergugat kepada Penggugat yang kemudian dilanjut oleh tergugat dengan mengirim/memberikan surat Pemberitahuan Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ada Perbuatan Melawan Hukum, kemudian pada angka 19 posita



gugatannya PENGUGAT juga mendalilkan terkait adanya Pemasangan plang Tulisan “dijual Via Lelang” oleh Tergugat atas objek berupa sebidang tanah milik PENGUGAT;

7. Bahwa dalam hal maksud PENGUGAT adalah mengajukan gugatan terhadap eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat dengan Kantor KPKNL Madiun maka gugatan yang diajukan seharusnya adalah dalam bentuk PERLAWANAN dan bukan gugatan biasa, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 207 HIR jo. 225 RBg;
8. Hal tersebut juga sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya “Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata”, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 434 yang menjelaskan: *“Lain halnya dengan verzet atau perlawanan yang langsung datang dari pihak tereksekusi sendiri. Pihak-pihak yang menjadi subjek gugatan perlawanan “persis sama” dengan pihak-pihak yang terdapat dalam perkara yang hendak dieksekusi. Tidak ada pihak lain yang dilibatkan. Persis murni seperti perkara semula.”*;
9. Bahwa apa yang TERGUGAT kemukakan tersebut di atas sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan MA RI No. 697 K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa: “Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilakukan.”
10. Lebih lanjut, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1281 K/Sip/1979 menyatakan: “bantahan terhadap eksekusi, yang diajukan setelah eksekusi itu dilaksanakan, tidak dapat diterima.”

C. GUGATAN PENGUGAT MENGANDUNG CACAT FORMIL DALAM BENTUK ERROR IN PERSONA KARENA KURANG PIHAK YANG DIGUGATNYA (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

11. Bahwa gugatan PENGUGAT selain cacat formil karena kabur dan tidak jelas, juga kurang terkait pihak yang digugatnya, hal mana PENGUGAT didalam petitum angka 16, 17 dan 19 mendalilkan bahwa tergugat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan, namun PENGUGAT tidak menarik KPKNL Kantor Madiun sebagai pihak didalam gugatannya;



12. Bahwa dengan adanya dalil tersebut, maka agar putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan, maka sudah sepatutnya PENGUGAT juga menarik KPKNL Kantor madiun sebagai pihak dalam perkara a quo, dan sebagai akibat tidak ditariknya pihak tersebut, maka gugatan PENGUGAT dalam perkara a quo jelas adalah gugatan yang cacat secara formil karena kurang pihaknya (plurium litis consortium);

13. Bahwa putusan Mahkamah Agung RI No. 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977, menyatakan:

"ternyata sebagian harta terperkara tidak lagi dikuasai tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga, maka pihak ketiga tersebut harus ikut digugat."

BAHWA BERDASARKAN URAIAN DIATAS OLEH KARENYA ADALAH WAJAR DAN BERALASAN APABILA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN PENGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA DENGAN TIDAK LENGKAPNYA PIHAK KARENA TIDAK DITARIKNYA KPKNL KANTOR MADIUN SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO, MAKA MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENYATAKAN GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*) DAN MENOLAK GUGATAN PENGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*)

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa TERGUGAT mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi TERGUGAT tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan.;
- Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil yang diajukan PENGUGAT dalam Gugatan a quo, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT.;



A. PENGGUGAT MERUPAKAN PIHAK YANG BERITIKAD TIDAK BAIK, KARENA TERBUKTI DAN DIAKUI BAHWA PENGGUGAT ADALAH PIHAK YANG TELAH CIDERA JANJI/WANPRESTASI TERHADAP TERGUGAT BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT YANG DIBUAT SECARA SAH

1. Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT, agar Majelis Hakim Yang Terhormat mempunyai pemahaman yang sama, maka perlu TERGUGAT sampaikan, konologis pemberian fasilitas pembiayaan kepada PENGGUGAT, sebagai berikut:

- a. Bahwa, PENGGUGAT telah menandatangani masing-masing Akta Perjanjian Kredit Nomor 266 tanggal 19 Desember 2018 dengan Plafond Kredit sebesar Rp. 450.000.000,- dengan jangka waktu selama lima Tahun (60 Bulan) yang dibuat oleh Notaris Muhammad Ali Fauzi, Sarjana Hukum, Magister kenotariatan di Kabupaten Madiun;
- b. Bahwa dalam perjalanan kredit Penggugat terutama pada saat Pandemi Covid -19 atas fasilitas kredit Penggugat sudah diberikan relaksasi/restrukturisasi sebagaimana arahan dari Pemerintah yaitu dengan diberikan kemudahan angsuran disesuaikan dengan kondisi usaha dan keuangan Penggugat, sebagaimana posita Gugatan Penggugat nomor 5 dan 6 bahkan untuk angsuran Penggugat sangat berbeda besaran rupiahnya dari sebelumnya sebesar Rp. 12.405.000,- menjadi angsuran sebesar Rp. 1.500.000,- pada awalnya sebagaimana Addendum Perjanjian Kredit nomor 033/ULM-MDDO/PK-RMR/V/2020 tanggal 29 Mei 2020.
- c. Bahwa untuk menjamin pelunasan pinjaman pembiayaan dimaksud, PENGGUGAT telah menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 311 atas nama Ibnu Umar i.c PENGGUGAT;
- d. Selanjutnya, SHM No 311 tersebut diikat secara sempurna dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 98/2019 tanggal 08 Februari 2019 yang dibuat Muhammad Ali Fauzi, Sarjana



Hukum, Magister kenotariatan, PPAT di Kabupaten Madiun, (selanjutnya disebut sebagai "APHT").

- e. Bahwa atas dasar APHT dimaksud, telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 527/2019 dimana TERGUGAT menjadi pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas jaminan tanah/bangunan Sertipikat Hak Milik No. 311;

Berdasarkan kronologis tersebut di atas, jelas bahwa Perjanjian Kredit termasuk Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan antara PENGUGAT dan TERGUGAT dibuat secara sah sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan demikian, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya (vide: Pasal 1338 KUH Perdata);

2. Lebih lanjut, berdasarkan uraian angka 1 tersebut di atas, Proses Perikatan Pembiayaan Kredit telah dilakukan secara baik dan terbuka bahkan dibuat oleh Pejabat Notaris Muhammad Ali Fauzi, Sarjana Hukum, Magister kenotariatan sebagaimana keterangan diatas telah mematahkan dalil PENGUGAT pada gugatan pada positanya angka 1 s/d 4, Penggugat sama sekali tidak menerima/tidak diberi salinan Surat Perjanjian Kredit. Sebagaimana posita penggugat nomor 3 dengan mendasarkan kepada pasal 4 ayat 3 dan ayat 4 dari Undang Undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dan pasal 6 dan pasal 21 POJK nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan konsumen sektor jasa keuangan.
3. Bahwa TERGUGAT lebih lanjut juga menolak secara tegas dalil PENGUGAT pada angka 3 posita gugatannya, karena dalil tersebut jelas mengada-ada, adapun Peraturan OJK No. 1/2013 PUJK menyatakan wajib untuk menyediakan dan atau menyampaikan informasi mengenai produk dan atau layanan yang akurat, Jujur, Jelas dan tidak menyesatkan yang dituangkan dalam dokumen atau sarana lain yang dapat digunakan sebagai alat bukti. Apabila Penggugat mau Jujur sebenarnya semua hal terkait dengan hal tersebut tentunya sudah diterima secara baik dan sudah diberikan oleh kreditur sebelum dilakukannya pelaksanaan penandatanganan perjanjian Pembiayaan. Bahwa Tergugat telah: memberikan informasi dan atau penjelasan



kepada nasabah terkait dengan hak dan kewajibannya, atas hal tersebut pada oleh Tergugat pastinya disampaikan pada saat membuat Perjanjian Kredit dengan Nasabah (Konsumen). Bahkan sebelum dilakukan tanda tangan oleh para pihak Tergugat menyampaikan dokumen yang berisi syarat dan ketentuan layanan kepada konsumen yang sekurang-kurang memuat Jumlah Pinjaman, Jangka waktu dan angsuran, Bunga dan biaya-biaya, Agunan, Wanprestasi dan ketentuan lain yang lebih menjamin hak dan kewajiban antara nasabah dan kreditur.

4. Bahwa adapun PENGUGAT mendalilkan terkait tidak diberikannya salinan akta yang dibuat oleh pejabat umum in casu Notaris/PPAT, hal mana kewenangan tersebut lebih tepat diajukan kepada Notaris, karena terkait penyerahan salinan akta yang dibuat oleh Notaris telah diatur secara tegas di dalam Pasal 54 Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang menyatakan sebagai berikut:

"Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan."

5. Bahwa selanjutnya sebagaimana posita gugatannya angka 7 s/d 12, PENGUGAT telah terbukti dan mengakui Wanprestasi atas perjanjian kredit, yakni tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayar angsuran sesuai dengan jumlah dan jadwal sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit dan Jadwal Angsuran yang merupakan bagian yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit. Oleh karenanya, TERGUGAT telah memberikan surat-surat peringatan, sebagai berikut:

- Surat Nomor 074/PNM-ULM-GRGR/SPI/II/2021 tanggal 8 Februari 2021 perihal Surat Peringatan I kepada PENGUGAT.
- TERGUGAT kembali mengirimkan surat Nomor 077/PNM-ULM-MDDO/SP2/II/2021 tanggal 15 Februari 2021 perihal Surat Peringatan II kepada PENGUGAT.



- Mengingat tetap tidak ada tanggapan dari PENGUGAT, maka pada tanggal 1 Maret 2021, TERGUGAT kembali mengirimkan surat Nomor 082/PNM-ULM-MDDO/SP3/III/2021 perihal Surat Peringatan III.

Lebih lanjut, ketiga surat tersebut telah dikirim secara resmi melalui Kantor pos dengan bukti kirim yang akan Tergugat tunjukkan pada pembuktian.;

6. Bahwa dari uraian di atas, jelas terbukti bahwa PENGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuat bersama TERGUGAT, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

7. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya *“Hukum Perjanjian”*, PT Intermasa, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, yang menyebutkan bahwa yang dimaksud Wanprestasi adalah:

“Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji.....”

8. Bahwa dalil TERGUGAT di atas didasarkan pada ketentuan Pasal 7 ayat (1) huruf a Perjanjian Kredit Nomor 002/PNM-ULM-GRGR/PK-MMR/II/2019 tanggal 17 Januari 2019, yang menyebutkan bahwa:

“Menyimpang dari ketentuan dalam pasal-pasal diatas, Nasabah dinyatakan Wanprestasi (Cidera janji) dan dinyatakan telah jatuh tempo apabila memenuhi satu atau lebih peristiwa yang disebutkan dibawah ini:

- a. Nasabah terlambat membayar angsuran/kewajiban.”

9. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai “UU HT”), ditegaskan bahwa:



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

10. Bahwa isi ketentuan Pasal 6 UU HT tersebut, sangat jelas menyatakan bahwa apabila PENGUGAT telah Wanprestasi, maka TERGUGAT selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut;
11. Bahwa dasar TERGUGAT melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU HT, yang menyebutkan:
 - 2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.*
 - 3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah".*
12. Bahwa TERGUGAT menolak Posita angka 13 s/d 19 gugatan PENGUGAT, terkait rencana pelaksanaan lelang yang dilakukan TERGUGAT melalui perantaraan KPKNL Kantor Madiun, karena telah sesuai dengan ketentuan dalam Perundang-undangan yang berlaku, namun TERGUGAT tetap akan menanggapi sebagai berikut:
 - a. TERGUGAT telah mengirimkan Surat Pemberitahuan Proses Pengajuan Lelang kepada PENGUGAT tanggal 3 Maret 2022.
 - b. Lebih lanjut TERGUGAT juga telah mengirimkan Surat Perihal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada PENGUGAT;
 - c. Pemberitahuan lelang telah diumumkan oleh TERGUGAT melalui selebaran sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Madiun sebagai Pengumuman Lelang Kedua;



13. Bahwa merujuk kepada uraian pada angka 11 tersebut di atas, maka terbukti bahwa PENGUGAT tidak mengajukan bantahan dan atau perlawanan terhadap eksekusi lelang hak tanggungan yang TERGUGAT lakukan melalui perantara TURUT TERGUGAT, dan dengan demikian sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 697 K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa: *"Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan"*;
14. Bahwa dengan demikian maka terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan bahwa pelaksanaan pelelangan umum atas aset jaminan hak tanggungan SHM Nomor 219 dilatarbelakangi oleh perbuatan cidera janji/wanprestasi Penggugat atas kewajiban pembayaran hutang penggugat kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit, dan pelaksanaan pelelangan tersebut demi hukum telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Perjanjian Kredit dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya pelelangan aset jaminan hak tanggungan SHM Nomor 219 tersebut demi hukum sah dan berlaku mengikat terhadap Penggugat;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1068 K/Pdt/2008 menyatakan: "Pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan"
15. Selanjutnya berdasarkan uraian di atas, demi hukum terbukti bahwa tindakan TERGUGAT bukan suatu bentuk perbuatan melawan hukum. Lebih lanjut, PENGUGAT tidak dapat menguraikan dengan jelas dasar-dasar pemenuhan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat, bentuk kerugian yang dialami PENGUGAT, serta hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian yang diderita PENGUGAT;

BERDASARKAN ALASAN-ALASAN YANG TERGUGAT URAIKAN DI ATAS, MAKA SUDAH SEPATUTNYA YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGUGAT HARUS DINYATAKAN DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA GUGATAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijke verklaard)



B. UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIDALILKAN OLEH PENGUGAT KEPADA TERGUGAT SAMA SEKALI TIDAK TERPENUHI

1. Bahwa TERGUGAT juga menolak dalil PENGUGAT pada posita angka 19 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan pemasangan Plang Tulisan “Dijual Via Lelang”, diobjek Jaminan Penggugat/ objek sengketa padahal belum ada pengumuman lelang secara resmi oleh pihak terkait yaitu KPKNL Madiun. Terkait dengan tindakan Tergugat memasang tulisan sebagaimana yang dinyatakan oleh Penggugat sudah diatur pada Akta Perjanjian Pembiayaan nomor 266 tanggal 19 Desember 2018, sebagaimana pasal 9 Klausula Publikasi :

“Dalam rangka penyelesaian kewajiban NASABAH, PNM berhak untuk memanggil NASABAH dan atau mengumumkan nama NASABAH bermasalah di media massa atau media lain yang ditentukan PNM dan atau melakukan perbuatan lain yang diperlukan, termasuk tindakan memasuki tanah dan/atau pekarangan dan/atau bangunan yang menjadi agunan dan memasang pengumuman dan/atau memasang papan pengumuman pada agunan milik NASABAH/Penjamin, pengumuman mana tidak boleh diubah dan/atau dirusak oleh NASABAH sampai dengan kewajiban NASABAH lunas dan NASABAH/Penjamin dengan ini memberikan ijin kepada PNM untuk melakukan tindakan-tindakan tersebut”

2. Bahwa untuk lebih memperjelas dalil-dalil TERGUGAT pada butir A tersebut di atas, perlu TERGUGAT sampaikan bahwa suatu perbuatan dapat disebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, apabila perbuatan tersebut telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

a. Unsur adanya suatu perbuatan:

Dalam hal ini, perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Tanah Objek Sengketa yang merupakan pelaksanaan hak dari TERGUGAT selaku Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan SHT 527/2019 yang dilakukan sebagai akibat dari Wanprestasinya PENGUGAT.



b. Unsur perbuatan tersebut melawan hukum:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Tanah Objek Sengketa dilakukan oleh TERGUGAT berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Sebagai akibat Wanprestasinya PENGGUGAT terhadap Akta Perjanjian Pembiayaan No. 266 tanggal 19 Desember 2018, Addendum Perjanjian Pembiayaan nomor 33/ULM-MDDO/PK-RMR/V/2020 tanggal 29 Mei 2020;
- 2) Bahwa TERGUGAT telah 3 (tiga) kali memberikan surat peringatan kepada PENGGUGAT sebagaimana telah diuraikan pada butir A di atas.
- 3) Bahwa TERGUGAT juga telah menyampaikan surat pemberitahuan rencana lelang kepada PENGGUGAT sebagaimana telah diuraikan pada butir A di atas.
- 4) Bahwa TERGUGAT telah melakukan pengumuman sebagaimana telah diuraikan pada butir A di atas. Maksud dari pengumuman dimaksud telah dijelaskan dalam Pasal 1 angka 4 PMK No. 213/PMK.06/2020, yakni:
"Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan".
- 5) Bahwa Pelaksanaan lelang yang diajukan oleh TERGUGAT didasarkan pada Pasal 7 ayat (1) huruf a dan ayat (3) dan 002/ULM-GRGR/PK-MMR/II/19 tanggal 17 Januari 2019 serta Pasal 6, Pasal 14 ayat (2) dan (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU HT.

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Tanah Objek Sengketa dilakukan oleh TERGUGAT sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang telah TERGUGAT sampaikan pada butir-butir tersebut di atas.

d. Unsur adanya kerugian bagi korban:



Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Tanah Objek Sengketa yang dilakukan oleh TERGUGAT bukan merupakan perbuatan melawan hukum, melainkan atas dasar hukum yang kuat sebagaimana uraiannya telah TERGUGAT sampaikan di atas.

e. Unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena dengan tidak terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan kepada TERGUGAT, maka kerugian apapun yang dialami oleh PENGUGAT tidak ada hubungannya dengan perbuatan TERGUGAT.

BAHWA BERDASARKAN URAIAN TERSEBUT DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA PERBUATAN TERGUGAT SAMA SEKALI TIDAK MEMENUHI UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PASAL 1365 KUH PERDATA DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBYEK JAMINAN. OLEH KARENANYA, MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK SELURUH GUGATAN PENGUGAT.

C. PELELANGAN ATAS OBYEK SENGKETA DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.

1. Bahwa TERGUGAT lebih lanjut menolak dalil-dalil PENGUGAT pada angka 16 s/d 17 yang menyatakan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah Objek Sengketa merupakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, karena apa yang telah TERGUGAT uraikan pada butir A dan B di atas, merupakan tahapan yang harus dilalui dalam pelaksanaan eksekusi lelang terhadap jaminan PENGUGAT, yaitu:
 - a. Adanya perbuatan Wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang dilakukan oleh PENGUGAT;
 - b. Adanya surat-surat peringatan kepada PENGUGAT;
 - c. Adanya surat pemberitahuan lelang kepada PENGUGAT;
 - d. Adanya pengumuman-pengumuman lelang di surat kabar;



- e. Adanya dasar hukum yang kuat, baik yang diatur dalam perjanjian kredit maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGUGAT, dimana pada intinya menyatakan bahwa Lelang atas objek perkara *a quo* tidak memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- a. Bahwa mengacu pada PMK 213/PMK.06/2020, dalam hal pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, maka disyaratkan adanya Nilai Limit. Nilai Limit dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ditetapkan oleh Penjual *in casu* TERGUGAT berdasarkan penilaian dari internal, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 43 ayat (1) dan (2) PMK 27 dan Pasal 44, yang mengatur sebagai berikut:
- Pasal 43:
1. *Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.*
 2. *Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual."*
- Pasal 44:
1. *Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:*
 - a. *penilaian oleh Penilai; atau*
 - b. *penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir.*
 2. *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.*
 3. *Penaksir/Tim Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno."*
- b. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa TERGUGAT adalah Penjual yang berhak melakukan penjualan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan yang dipegangya dan setelah wanprestasinya PENGUGAT, serta TERGUGAT memiliki hak untuk melakukan penetapan Nilai Limit berdasarkan penilaian Penilai. TERUGAT



tidak memiliki kewajiban untuk meminta persetujuan PENGGUGAT terlebih dahulu atas Nilai Limit tersebut. Nilai Limit ditentukan berdasarkan penilaian oleh Penilai atau penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir. Dengan demikian, sangat jelas bahwa penentuan Nilai Limit yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah sah menurut hukum karena Nilai Limit telah ditentukan berdasarkan penilaian Penilai.

3. Mengingat lelang eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan SHM No. 311 telah memenuhi tahapan-tahapan tersebut di atas, dan pelaksanaan lelangnya oleh perantara KPKNL Kantor madiun telah dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur pelelangan, maka pelelangan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT adalah sah menurut ketentuan hukum dan tidak dapat dibatalkan.

BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, TERBUKTI BAHWA PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI ATAS TANAH OBJEK SENGKETA DILAKUKAN SESUAI KETENTUAN YANG BERLAKU. OLEH KARENYA, MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK SELURUH GUGATAN PENGGUGAT.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka TERGUGAT memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar memutus Perkara No. 21/Pdt.G/2022/PN.Mjy dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT;
2. Menolak Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT atau sekurang kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT adalah pihak yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Perjanjian Pembiayaan No. 266 tanggal 19 Desember 2018 beserta seluruh addendumnya serta perjanjian turunannya;
4. Menyatakan PENGGUGAT terbukti wanprestasi atas Akta Perjanjian Pembiayaan No. 266 beserta seluruh perubahannya;



5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

ATAU:

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat menolak keseluruhan dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakuinya secara tegas;
2. Bahwa gugatan penggugat *obscur libel*

- Bahwa dalam posita point 20, penggugat tidak menguraikan mengapa Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun dilarang mengeluarkan SKPT dan mengapa apabila dikeluarkan melanggar Pasal 13 huruf (b) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Teknis Lelang.

II. DALAM POKOK PERKARA

- a. Bahwa Turut Tergugat mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi masuk juga dalam bagian Pokok Perkara;
- b. Bahwa Menanggapi point 20 dalam gugatan Para Penggugat:

- Bahwa Turut Tergugat menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) didasarkan pada permohonan yang diajukan oleh Sdr. FENDY PURWANTO yang bertindak untuk dan atas nama KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MADIUN (KPKNL MADIUN) yang terbit pada 14 Juni 2022 telah sesuai prosedur dan ketentuan pada Peraturan Menteri



Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik

- Bahwa terbitnya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun tidak bertentangan dan tidak terdapat alasan larangan/pengecualian penerbitan SKPT. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik.;

Dari uraian dalam Eksepsi dan Pokok Perkara diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia berkenan memutus perkara ini sebagai berikut :

Dalam eksepsi

- Menerima eksepsi Turut Tergugat seluruhnya.;

Dalam pokok perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).;

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 maksud dan tujuan eksepsi Tergugat serta Turut Tergugat yang pada pokoknya mengenai gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*).;

Menimbang bahwa Tergugat mendalilkan dalam jawabannya bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) karena :



1. Karena Telah Mencampuradukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) Dengan Wanprestasi;
 - a. Bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* surat gugatan tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya. Oleh karena itu dalam merumuskan dalil gugatan tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan, dianggap keliru merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan jika terjadi *in konkreto* secara realistis adalah wanprestasi atau tidak tepat jika gugatan Perbuatan Melawan Hukum sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah wanprestasi oleh Penggugat itu sendiri;
 - b. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat mendalilkan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat yang didasari dengan perikatan, *in casu* perjanjian kredit yang tentunya ada hak dan kewajiban para pihak yang timbul akibat perikatan tersebut;
 - c. Bahwa selanjutnya Penggugat dengan sadar telah mengakui bahwa Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada Tergugat sebagaimana telah disepakati sebelumnya dan dituangkan dalam suatu perjanjian yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat, dengan demikian Penggugat telah dengan terang menyatakan bahwa Penggugat telah ingkar janji (wanprestasi) dan tidak dapat memenuhi perikatan;
 - d. Bahwa berdasarkan wanprestasinya Penggugat sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, maka Tergugat melaksanakan haknya untuk mengembalikan kerugian yang timbul akibat wanprestasinya Penggugat dengan cara melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan pelunasan hutang Penggugat yang dijadikan dalil Penggugat dalam gugatannya untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



- e. Bahwa merujuk pada peristiwa-peristiwa hukum yang didalilkan PENGUGAT tersebut, maka tidak dibenarkan untuk menggabungkan beberapa permasalahan dalam satu gugatan, karena membuat kabur dan gelap gugatan PENGUGAT, sebagaimana dikemukakan M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 456 yang menyatakan: *"Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscur libel."*
2. Karena Mengajukan Terkait Keberatan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Bentuk Gugatan.;
- a. Bahwa PENGUGAT kabur dan tidak jelas dalam menentukan dasar gugatannya, karena telah mencampuradukkan beberapa peristiwa hukum sekaligus, hal mana pada posita angka 3 dan 4 gugatannya PENGUGAT telah mendalilkan terkait adanya Penggugat sama sekali tidak menerima/tidak diberi salinan Surat Perjanjian Kredit (SPK), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat antara PENGUGAT dengan TERGUGAT, selanjutnya pada angka 13 s/d 17 posita gugatannya PENGUGAT juga mendalilkan terkait peristiwa diterimanya Surat Peringatan dari Tergugat kepada Penggugat yang kemudian dilanjut oleh tergugat dengan mengirim/memberikan surat Pemberitahuan Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ada Perbuatan Melawan Hukum, kemudian pada angka 19 posita gugatannya PENGUGAT juga mendalilkan terkait adanya Pemasangan plang Tulisan "dijual Via Lelang" oleh Tergugat atas objek berupa sebidang tanah milik PENGUGAT;
- b. Bahwa dalam hal maksud PENGUGAT adalah mengajukan gugatan terhadap eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat dengan Kantor KPKNL Madiun maka gugatan yang diajukan seharusnya adalah dalam bentuk PERLAWANAN dan bukan gugatan biasa, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 207 HIR jo. 225 RBg;
- c. Hal tersebut juga sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata",



Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 434 yang menjelaskan:

“Lain halnya dengan verzet atau perlawanan yang langsung datang dari pihak tereksekusi sendiri. Pihak-pihak yang menjadi subjek gugatan perlawanan “persis sama” dengan pihak-pihak yang terdapat dalam perkara yang hendak dieksekusi. Tidak ada pihak lain yang dilibatkan. Persis murni seperti perkara semula.”;

- d. Bahwa apa yang TERGUGAT kemukakan tersebut di atas sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan MA RI No. 697 K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa: “Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilakukan.”

Lebih lanjut, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1281 K/Sip/1979 menyatakan: “bantahan terhadap eksekusi, yang diajukan setelah eksekusi itu dilaksanakan, tidak dapat diterima.”

Menimbang bahwa Turut Tergugat mendalilkan dalam jawabannya bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) karena :

1. Bahwa dalam posita point 20, penggugat tidak menguraikan mengapa Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun dilarang mengeluarkan SKPT dan mengapa apabila dikeluarkan melanggar Pasal 13 huruf (b) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Teknis Lelang.;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut, Penggugat di dalam repliknya telah menyangkal yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya, dan karenanya eksepsi Para Tergugat haruslah ditolak, oleh karena itulah, kini dipertimbangkan keseluruhan eksepsi Tergugat serta Turut Tergugat tersebut untuk sampai pada suatu kesimpulan apakah benar gugatan Penggugat tidak jelas, apakah benar dan Petitum gugatan tidak jelas, sehingga membuat gugatan Penggugat tersebut kabur (*obscuur libel*) ? ;

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



Menimbang, bahwa untuk menuntaskan pokok masalah eksepsi Tergugat tersebut, tentunya selain dipedomani makna dan hakekat eksepsi tersebut di atas, juga yang haruslah dipertimbangkan adalah kaidah hukum apakah sesungguhnya yang dijadikan dasar Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat dalam perkara a quo. Untuk itu perlu diperhatikan secara seksama uraian Penggugat dalam *posita* gugatannya dalam relevansinya dengan *petitum* yang diajukannya, sehingga pada akhirnya nanti dapat disimpulkan apa sesungguhnya pokok masalah yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan Penggugat dan ataupun kaidah-kaidah hukum yang mengatur pokok permasalahan perkara ini dan apakah gugatan Penggugat telah tepat dan benar. Dengan kata lain, apakah benar ada kesalahan formalitas dalam gugatan Penggugat tersebut sehingga gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah surat gugatan tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Dalam praktek dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur dimana masing-masing bentuk didasarkan pada faktor faktor tertentu antara lain : tidak jelasnya dasar hukum gugatan, *posita* atau *fundamentum petendi* tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*Fatelijke grond*), dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelike en bepaalde conclusie*), tidak jelasnya objek sengketa atau kekaburan objek sengketa, *petitum* gugatan tidak jelas dan atau *petitum* tidak rinci, Kontradiksi antara *posita* dengan *petitum*, dimana antara *posita* dengan *petitum* harus saling mendukung tidak boleh saling bertentangan;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pada pengertian *obscuur libel* tersebut diatas kini yang harus dipertimbangkan adalah apakah dalam gugatan Penggugat tersebut mengajukan terkait keberatan eksekusi hak tanggungan dalam bentuk gugatan ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-6 berupa surat tertanggal 3 Februari 2022 tentang Pemberitahuan Proses Lelang serta bukti P-18 berupa Surat Pemberitahuan Lelang Jaminan SHM Nomor 311 atas nama



Ibnu Umar, serta Bukti T.12 tentang Surat Ketetapan Lelang Nomor : S-S-385/KNL.1006/2022 tertanggal 12 Mei 2022, bukti T.13 mengenai Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : S-074/PNM-ULM-MDDO/V/22 tertanggal 18 Mei 2022, dan bukti T.14 berupa Iklan Koran dari Jawa Pos Radar Madiun terhadap Objek Lelang SHM Nomor 311 atas nama Ibnu Umar.;

Menimbang bahwa berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2014 telah mengatur dengan bunyi sebagai berikut:

"UPAYA HUKUM TERLELANG. Dalam hal pemilik barang yang dilelang tidak mau menyerahkan barangnya secara sukarela kepada pemenang lelang dan pemenang lelang mengajukan permohonan eksekusi (pengosongan) kepada Ketua Pengadilan."

"Dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah perlawanan. Sedangkan dalam hal proses eksekusi pengosongan sudah selesai upaya hukumnya adalah dengan mengajukan gugatan".;

Menimbang bahwa dengan kata lain, gugatan tidak dapat dilakukan guna melawan eksekusi pengosongan, namun upaya hukum yang dapat dilakukan hanyalah Perlawanan (*verzet*).;

Menimbang, bahwa menurut Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan tentang lelang, dalam hal terdapat kekurangan atau pelelangan telah dilaksanakan tidak sesuai peraturan yang berlaku maka pelelangan tersebut dapat dibatalkan melalui suatu gugatan yang diajukan kepada Pengadilan Negeri.;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tersebut diatas, dikaitkan dengan ketentuan tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim, bahwa dikarenakan terhadap objek sengketa tersebut masih dalam proses lelang, dan hingga saat ini terhadap lelang tersebut belum ada pemenang lelang, sehingga hingga saat ini terhadap objek sengketa masih dalam proses lelang, maka terhadap Penggugat telah salah dalam formulasi gugatannya, karena berdasarkan ketentuan tersebut, maka terhadap perkara aquo tidak tepat jika diajukan dalam format gugatan, melainkan lebih tepat sebagai "Perlawanan".;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara



Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat telah diterima oleh Majelis Hakim, mengenai pokok perkaranya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan HIR, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi.;

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat.;

Dalam Pokok Perkara.;

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 493.000,00 (empat ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kab. Madiun, pada hari Rabu, tanggal 5 Oktober 2022, oleh kami, Cindar Bumi, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua, Dr. Bayu Adhypratama,S.H.,M.H dan Ahmad Ihsan Amri, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kab. Madiun Nomor Pengadilan Negeri Kab. Madiun tanggal 20 Juni 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 12 Oktober 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rochmad, S.H., Panitera Pengganti dan telah dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Bayu Adhypratama,S.H.,M.H

Cindar Bumi, S.H.,M.H



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Ahmad Ihsan Amri, S.H

Panitera Pengganti,

Rochmad, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp60.000,00;
4. PNBPN	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp383.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp0,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp493.000,00;

(empat ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah)