



P U T U S A N

Nomor : 38 / Pdt.G / 2012 / PN.PKL.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut terhadap perkaranya para pihak antara :

CHOLIDIN

Pekerjaan Dagang, Alamat Langkap Rt.002 Rw.002 Desa Langkap Kec. Kedungwuni Kab. Pekalongan, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juni 2012 Nomor. 12/SK/LOR/2012 memberikan Kuasa kepada Sdr. JOKO RESTU WIDODO, SH, Advokat/Penasihat Hukum pada LAW OFFICE RESTU & ASSOCIATES, yang beralamatkan di Jl. HOS. Cokroaminoto XI Nomor. 9 Rt.02 Rw. 02 Kelurahan Kuripan Kidul Kec. Pekalongan Selatan Kota Pekalongan, yang selanjutnya disebut sebagai: PENGGUGAT.

M E L A W A N :

1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Cq. PT.BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) KANTOR CABANG PEKALONGAN, yang beralamatkan di Jalan. WR. Supratman Nomor. 6 Kota Pekalongan, selanjutnya dalam perkara ini mohon disebut sebagai: TERGUGAT
2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) CABAG PEKALONGAN, selanjutnya dalam perkara ini disebut sebagai: TURUT TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah mempelajari berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah melihat dan mempelajari surat-surat bukti yang diajukan kedua belah pihak ;

Telah mendengar para pihak yang berperkara ;



Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 Juni 2012, yang diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan dengan Register perkara Nomor: 38/Pdt.G/2012/PN.Pkl mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Wiraswasta / Pengusaha yang bergerak dibidang Konveksi dan Perdagangan yang pada pokoknya mengajukan Kredit Modal Kerja (KMK) melalui / kepada Tergugat untuk pertama kalinya sekira tahun 1996 dengan Jaminan berupa 1 (satu) bidang Tanah dan Bangunan SHM No. 69 Luas tanah 150 m² a.n. 1. CHOLIDIN Bin CHOERON 2. JURUTUN Binti JALIL terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan dan 1(satu) bidang tanah dan bangunan SHM Nomor 739 luas tanah 255 m² a.n. 1. CHOLIDIN 2. MASDUKI terletak di Desa Pakisputih Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan, pada saat itu diberikan pinjaman sebesar Rp 35.000.000,00 (Tiga puluh lima juta rupiah) dan ditingkatkan lagi menjadi kurang lebih Rp 70.000.000,00 (Tujuh puluh juta rupiah);
2. Bahwa Penggugat selama kurun waktu peminjaman dari tahun 1966 s/d 1999 berjalan lancar, kemudian sekira tahun 1999 Penggugat mengajukan permohonan penambahan modal kerja kepada Tergugat dengan plafon pinjaman sebesar Rp 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) dengan menambah jaminan hak tanggungan yaitu : 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor : 89 luas tanah 306 m² a.n NUR ZAMAN terletak di Desa Tosaran Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan dan 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor : 87 luas tanah 791 m² a.n NUR ZAMAN terletak di Desa Tosaran Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
3. Bahwa atas usaha perdagangan Penggugat mengalami peningkatan sehingga dibutuhkan penambahan modal kerja kredit, untuk menambah modal kerja Penggugat mengajukan permohonan penambahan modal kerja oleh Tergugat dikabulkan pinjaman pokok sebesar kurang lebih Rp. 700.000,00 (Tujuh ratus ribu rupiah), dengan Agunan / Objek Jaminan Hak Tanggungan seluruhnya sebagai berikut :



- a. 1 (satu) bidang Tanah dan Bangunan SHM No. 69 Luas tanah 150 m²
a.n. 1. CHOLIDIN Bin CHOERON 2. JURROTUN Binti JALIL terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- b. 1(satu) bidang tanah dan bangunan SHM Nomor 739 luas tanah 255m²
a.n. 1. CHOLIDIN 2. MASDUKI terletak di Desa Pakisputih Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- c. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor : 89 luas tanah 306m² a.n NUR ZAMAN terletak di Desa Tosaran Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- d. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor : 87 luas tanah 791m² a.n NUR ZAMAN terletak di Desa Tosaran Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
- e. 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 170 luas 70 m² a.n JURROTUN Binti JALIL terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- f. 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 172 luas tanah 108m² a.n 1. CHOLIDIN Bin CHOERON 2. JURROTUN Binti JALIL terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- g. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 878 luas tanah 273m² a.n Haji CHOLIDIN terletak di Desa Pakisputih Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- h. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 262 luas tanah 44m²
a.n 1. H. CHOLIDIN 2. Hj. JURROTUN terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- i. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 140 luas tanah 91m²
a.n 1. CHOLIDIN 2. JURROTUN terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- j. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 264 luas tanah 89m²
a.n 1. H. CHOLIDIN Bin CHAERUN 2. Hj. JURROTUN Binti JALIL terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;



- k. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 526 luas tanah 1485m² a.n 1. H. CHOLIDIN 2. Hj. JURUTUN terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan;
 - l. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 386 luas tanah 1485m² a.n 1. H. CHOLIDIN 2. Hj. JURUTUN terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan;
 - m. 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 632 luas tanah 1410m² a.n H. CHOLIDIN terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan;
 - n. 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 633 luas tanah 840m² a.n H. CHOLIDIN terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan;
4. Bahwa karena sesuatu hal Penggugat mengalami kesulitan dalam pembayaran pinjaman / kredit modal usaha kepada Tergugat, sehingga Tergugat melayangkan surat nomor : B.528 / KC – VIII / ADK / 02 / 2012 tentang : Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang tertanggal 09 Pebruari 2012 untuk pelaksanaan lelang tanggal 23 Pebruari 2012 dengan perantaraan Turut Tergugat, adapun Objek Jaminan Hak Tanggungan yang akan dilakukan lelang adalah sebagai berikut :
- a. 1 (satu) bidang Tanah dan Bangunan SHM No. 69 Luas tanah 150 m² a.n. 1. CHOLIDIN Bin CHOERON 2. JURUTUN Binti JALIL terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
 - b. 1(satu) bidang tanah dan bangunan SHM Nomor 739 luas tanah 255m² a.n. 1. CHOLIDIN 2. MASDUKI terletak di Desa Pakisputih Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
 - c. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor : 89 luas tanah 306m² a.n NUR ZAMAN terletak di Desa Tosaran Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
 - d. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor : 87 luas tanah 791m² a.n NUR ZAMAN terletak di Desa Tosaran Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan



- e. 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 170 luas 70 m² a.n JURROTUN Binti JALIL terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- f. 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 172 luas tanah 108m² a.n 1. CHOLIDIN Bin CHOERON 2. JURROTUN Binti JALIL terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- g. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 878 luas tanah 273m² a.n Haji CHOLIDIN terletak di Desa Pakisputih Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- h. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 262 luas tanah 44m² a.n 1. H. CHOLIDIN 2. Hj. JURROTUN terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- i. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 140 luas tanah 91m² a.n 1. CHOLIDIN 2. JURROTUN terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- j. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 264 luas tanah 89m² a.n 1. H. CHOLIDIN Bin CHAERUN 2. Hj. JURROTUN Binti JALIL terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- k. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 526 luas tanah 1485m² a.n 1. H. CHOLIDIN 2. Hj. JURROTUN terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan;
- l. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 386 luas tanah 1485m² a.n 1. H. CHOLIDIN 2. Hj. JURROTUN terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan;
- m. 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 632 luas tanah 1410m² a.n H. CHOLIDIN terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan;
- n. 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 633 luas tanah 840m² a.n H. CHOLIDIN terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan;

Kemudian Penggugat berupaya melakukan negosiasi dengan pihak Tergugat agar berkenan menunda Pelaksanaan Eksekusi Lelang, kemudian Penggugat



diharuskan membayar sebesar Rp 150.000.000,00 (Seratus lima puluh juta rupiah) dan diikuti dengan pengambilan hak tanggungan 1 (satu) bidang Tanah dan Bangunan SHM No. 69 luas tanah 150 m² a.n. 1. CHOLIDIN Bin CHOERON 2. JURROTUN Binti JALIL terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan, dan Penggugat diwajibkan mengeluarkan biaya sebesar Rp. 1.500.000,00 (Satu juta lima ratus ribu rupiah) yang dibayarkan kepada Tergugat guna pembayaran penundaan eksekusi lelang yang dibayarkan kepada Tergugat, yang kemudian diikuti dengan penjadwalan ulang pembayaran hutang Penggugat;

5. Bahwa atas penjadwalan ulang pembayaran hutang Penggugat oleh Tergugat, Penggugat tetap berkeinginan menyelesaikan hutangnya terhadap Tergugat. Agar Penggugat tidak menderita kerugian akibat dilakukannya eksekusi lelang yang dilaksanakan Tergugat dengan perantara Turut Tergugat, Penggugat telah berusaha “menjual sendiri” objek hak tanggungan dimaksud dan pada saat gugatan ini didaftarkan dalam taraf negosiasi harga dengan calon pembeli, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tetap menjadwalkan dalam Agenda / Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Agunan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam posita angka 3 dari huruf (b) s/d huruf (n), hal yang dikhawatirkan oleh Penggugat harga penawaran yang disampaikan oleh calon pembeli berubah drastis setelah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan diumumkan oleh Tergugat dengan Perantara Turut Tergugat;
6. Bahwa melalui Surat Kabar Harian SUARA MERDEKA penerbitan hari / tanggal Kamis 21 Juni 2012 Tergugat dan Turut Tergugat telah memasukkan Objek Jaminan Hak Tanggungan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam angka 4 huruf b s/d huruf n dalam Pengumuman Kedua Lelang Hak Tanggungan dengan Total Harga Limit : Rp. 738.000.000,00 (Tujuh ratus tiga puluh delapan juta rupiah), padahal menurut harga taksiran umum terhadap seluruh tanah dan / atau tanah dan bangunan milik Penggugat ditaksir mencapai kurang lebih Rp. 1.023.000.000,00 (Satu miliar dua puluh tiga juta rupiah);
7. Bahwa antara nilai taksiran umum dan harga limit yang ditentukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat sangat mencolok perbedaannya, penawaran



harga lelang ini sangat merugikan bagi Penggugat, dan Penggugat tidak mempunyai peran aktif dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diselenggarakan oleh Tergugat dengan perantara Turut Tergugat dalam hal menentukan harga limit, hal ini tidak sesuai dengan rasa keadilan dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat melawan hukum / keadilan yang bertujuan serta merta menutup hutang pokok Penggugat, tanpa mempertimbangkan kelangsungan usaha Penggugat, oleh karena itu penentuan harga limit atas objek jaminan / lelang eksekusi hak tanggungan adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

8. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat dengan meminta Penggugat membayar sejumlah uang Rp 1.500.000,00 (Satu juta lima ratus ribu rupiah) guna Biaya Penundaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada penyelenggaraan lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 23 Pebruari 2012 adalah merupakan tindakan di luar prosedur yang memberatkan bagi Penggugat, oleh karena itu apa yang dilakukan Tergugat telah menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat untuk itu tindakan yang dilakukan oleh Tergugat adalah Perbutan Melawan Hukum;

9. Bahwa untuk mengantisipasi objek Eksekusi Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam angka 3 huruf b s/d huruf n berpindah tangan melalui Lelang baik secara satu kesatuan maupun secara terpisah mohon diletakkan sita jaminan (conservation beslaag) terhadap objek jaminan hak tanggungan dimaksud dan menyatakan sah dan berharganya sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat;

10. Bahwa putusan atas perkara ini Penggugat mohon dapat dilaksanakan dahulu tanpa menunggu adanya upaya hukum banding atau upaya hukum lainnya (uit voorbaar bij vooraad);

Berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan di atas oleh Penggugat mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima Gugatan yang diajukan oleh Penggugat seluruhnya;



2. Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap;-----

- a. 1(satu) bidang tanah dan bangunan SHM Nomor 739 luas tanah 255m² a.n. 1. CHOLIDIN 2. MASDUKI terletak di Desa Pakisputih Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- b. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor : 89 luas tanah 306m² a.n NUR ZAMAN terletak di Desa Tosaran Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- c. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor : 87 luas tanah 791m² a.n NUR ZAMAN terletak di Desa Tosaran Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
- d. 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 170 luas 70 m² a.n JURROTUN Binti JALIL terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- e. 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 172 luas tanah 108m² a.n 1. CHOLIDIN Bin CHOERON 2. JURROTUN Binti JALIL terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- f. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 878 luas tanah 273m² a.n Haji CHOLIDIN terletak di Desa Pakisputih Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- g. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 262 luas tanah 44m² a.n 1. H. CHOLIDIN 2. Hj. JURROTUN terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- h. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 140 luas tanah 91m² a.n 1. CHOLIDIN 2. JURROTUN terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- i. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 264 luas tanah 89m² a.n 1. H. CHOLIDIN Bin CHAERUN 2. Hj. JURROTUN Binti JALIL terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- j. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 526 luas tanah 1485m² a.n 1. H. CHOLIDIN 2. Hj. JURROTUN terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan;



- k. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 386 luas tanah 1485m² a.n 1. H. CHOLIDIN 2. Hj. JURUTUN terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan;
- l. 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 632 luas tanah 1410m² a.n H. CHOLIDIN terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan;
- m. 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 633 luas tanah 840m² a.n H. CHOLIDIN terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan;
3. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan atas nama debitur Cholidin / Penggugat yang diselenggarakan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, Batal demi Hukum;
5. Menghukum membayar biaya perkara menurut ketentuan hukum;



SUBSIDAIR :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan berpendapat lain dalam perkara a quo mohon mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir kuasanya JOKO RESTU WIDODO,SH yang beralamatkan di Jalan HOS. Cokroaminoto XI Nomor. 09 Rt.02 Rw.02 Kelurahan Kuripan Kidul Kec. Pekalongan Selatan Kota Pekalongan berdasarkan Surat Kuasa Khusus bermeterai cukup Nomor : 12/SK/LOR/2012 tanggal 24 Juni 2012 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan;

Menimbang, bahwa Tergugat I hadir kuasanya berdasarkan Surat Kuasa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Jl. WR. Supratman No. 6 Pekalongan No. : B-KC.VIII/HKM/07/2012, Turut Tergugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : SKU-357/MK.6/2012 tanggal 1 Agustus 2012 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan PERMA No. 1 Tahun 2008 Majelis memberitahukan kepada para pihak yang berperkara supaya melakukan upaya damai melalui proses mediasi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak yang berperkara telah sepakat menunjuk ROSANA IRAWATI, SH.MH. sebagai Mediator dalam perkara ini, namun mediasi tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa oleh karena penyelesaian secara damai tidak berhasil maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat

Menimbang, bahwa setelah Penggugat mengatakan tetap pada gugatannya maka Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan jawabannya yang diterima di persidangan pada tanggal 14 Nopember 2012 yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI



KEBERATAN TERHADAP EKSEKUSI LELANG SEHARUSNYA
DIAJUKAN DALAM BENTUK PERLAWANAN BUKAN GUGATAN

1. Bahwa setelah Terguat mencermati inti gugatan Penggugat tanggal 25 Juni 2012 pada petitumnya keberatan atas proses pelaksanaan parate eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat dengan bantuan Turut Tergugat pada tanggal 5 Juli 2012.
2. Bahwa selesai yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 679 K/Sip/ 1974 tanggal 31 Agustus 1977 dengan tegas dinyatakan bahwa keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa perlawanan sebelum pelelangan dilaksanakan dan bukan sebaliknya.

Lebih lanjut sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1261 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 disebutkan bahwa suatu gugatan terhadap lelang yang diajukan setelah pelaksanaan / eksekusi lelang, maka gugatan dimaksud secara yuridis tidak dapat diterima.

3. Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat atas keberatan eksekusi lelang tersebut adalah keliru, mengingat keberatan tersebut seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan dan bukan dalam bentuk gugatan.

Maka berdasarkan Eksepsi tersebut di atas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa perkara ini untuk memutus eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan menolak gugatan Penggugat yang demikian atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut.
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara.
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat.



4. Bahwa dari sekian banyak uraian gugatan Penggugat, tampak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila dalil-dalil tersebut DITOLAK dan TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN.

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

6. Bahwa Tergugat telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat (Penggugat) awalnya sebesar pokok Rp 700.000.000,- (Tujuh ratus juta rupiah) dan telah turun pokok menjadi Rp 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan perjanjian-perjanjian kredit sebagai berikut :

- a. Surat Perjanjian Kredit No 23/KC-VII/10/96 tanggal 30 Oktober 1996 yang telah dilegalisasi oleh Aminuddin, Sarjana Hukum, Notaris di Pekalongan, pada tanggal yang sama dengan Nomor 1407/L/X/1996.
- b. Surat Perjanjian Perpanjangan Kredit tanggal 28 Oktober 1997 yang telah dilegalisasi oleh Doktorandus Sutjahjo Srudji, Sarjana Hukum, Notaris, pada tanggal yang sama dengan Nomor 490/1997/L/satu-satunya.
- c. Surat Perjanjian Perpanjangan Kredit tanggal 28 Oktober 1998 yang telah dilegalisasi oleh Doktorandus Sutjahjo Srudji, Sarjana Hukum, Notaris, pada tanggal yang sama dengan Nomor 890/1998/L/satu-satunya.
- d. Surat Perjanjian Perpanjangan Kredit tanggal 29 Oktober 1999 yang telah dilegalisasi oleh Doktorandus Sutjahjo Srudji, Sarjana Hukum, Notaris, pada tanggal yang sama dengan Nomor 1309/1999/L/satu-satunya.



- e. Akta Notariil Perjanjian Perpanjangan dan Penambahan Kredit No. 12 tanggal 30 Oktober 2000.
- f. Akta Notariil Perjanjian Penambahan Kredit, Penambahan Jaminan dan Perubahan Jangka Waktu No. 5 tanggal 11 Desember 2001.
- g. Surat Perjanjian Perpanjangan kredit tanggal 24 Desember 2002 yang telah dilegalisasi oleh Ida Putra Radjikan, Sarjana Hukum, Notaris di Pekalongan pada tanggal yang sama dengan Nomor 68/XII/2002/L (rangkap dua).
- h. Akta Notariil Perjanjian Penambahan Kredit, Penambahan Debitur, Penambahan Jaminan dan Perpanjangan Kredit No. 109 tanggal 25 Juli 2003.
- i. Akta Notariil Perjanjian Penambahan Kredit dan Perpanjangan Kredit No. 135 tanggal 22 Juli 2004.
- j. Surat Perjanjian Perpanjangan Kredit tanggal 22 Juli 2005 yang telah di Geraardmerkt oleh Aminudin, Sarjana Hukum, Notaris di Pekalongan pada tanggal yang sama No.23289/Z/VII/2005/rangkap dua.
- k. Surat Perjanjian Perpanjangan Kredit No. B205/KC.VIII/ ADK/ 07/ 2006 tanggal 21 Juli 2006 yang telah di Geraardmerkt oleh Aminudin, Sarjana Hukum, Notaris di Pekalongan pada tanggal yang sama No.Reg. 2250/2006/rangkap dua.
- l. Akta Notariil Perjanjian Perpanjangan Kredit No. 46 tanggal 20 Juli 2007.



- m. Akta Notariil Perjanjian Perpanjangan dan Penambahan Kredit dan Perubahan Debitur No. 16 tanggal 21 Juli 2008.
- n. Akta Notariil Perjanjian Perpanjangan Kredit, No. 16 tanggal 22 Juli 2009.
- o. Surat Perjanjian Perpanjangan Kredit No. B 129/KC.VIII/ADK/07/2010 tanggal 7 Juli 2010 yang telah dilegalisasi oleh Aminudin, Sarjana Hukum, Notaris di Pekalongan pada tanggal yang sama Nomor Leg. 1340/2010/ rangkap dua.
- p. Akta Notariil Perjanjian Penyelesaian Kredit, No. 3 tanggal 11 Maret 2012.

7. Bahwa terhadap fasilitas kredit tersebut, debitur telah menyerahkan sebagai jaminan berupa SHM (agunan kredit) dan telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dan sesuai ketentuan yang berlaku, yaitu:

- SHM No. 170/ Langkap atas nama Jurotun BN Jalil.

SHM ini telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan peringkat I sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan No. 442/2001 tanggal 20 Desember 2001 berdasarkan APHT No. 121/APHT/KDW/XII/2001 tanggal 11 Desember 2001;

- SHM No. 89/ Tosoran atas nama Nur Zaman.

SHM ini telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan peringkat I sebagaimana SHT No. 479/2003 tanggal 20 Agustus 2003 berdasarkan APHT No. 118/APHT/KDW/VII/2003 tanggal 25 Juli 2003;

- SHM No. 87/ Tosoran atas nama Nur Zaman.



SHM ini telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan peringkat I sebagaimana SHT No. 479/2003 tanggal 20 Agustus 2003 berdasarkan APHT No. 118/APHT/KDW/VII/2003 tanggal 25 Juli 2003;

- SHM No. 632/ Galangpengampon atas nama Haji Cholidin.

SHM ini telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan peringkat I sebagaimana SHT No. 472/2003 tanggal 20 Agustus 2003 berdasarkan APHT No. 119/APHT/KDW/VII/2003 tanggal 25 Juli 2003;

- SHM No. 633/ Galangpengampon atas nama Haji Cholidin.

SHM ini telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan peringkat I sebagaimana SHT No. 472/2003 tanggal 20 Agustus 2003 berdasarkan APHT No. 119/APHT/KDW/VII/2003 tanggal 25 Juli 2003;

- SHM No. 172/ Langkap atas nama 1. Cholidin B Chaenon 2. Jurotun BN Jalil.

SHM ini telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan peringkat I sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan No. 442/2001 tanggal 20 Desember 2001 berdasarkan APHT No. 121/APHT/KDW/XII/2001 tanggal 11 Desember 2001;

Juga telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat II sebagaimana SHT No. 559/2004 tanggal 23 Agustus 2004 berdasarkan APHT No. 76/APHT/KDW/VII/2004 tanggal 22 Juli 2004;

- SHM No. 526/ Galangpengampon atas nama 1. H. Cholidin 2. Hj. Jurotun



SHM ini telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan peringkat I sebagaimana SHT No 00133/2008 tanggal 31 Januari 2008 berdasarkan APHT No. 01/HT/Wnpg/I/2008 tanggal 2 Januari 2008.

- SHM No. 386/ Galangapengampon atas nama Cholidin

SHM ini telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan peringkat I sebagaimana SHT No 00133/2008 tanggal 31 Januari 2008 berdasarkan APHT No. 01/HT/Wnpg/I/2008 tanggal 2 Januari 2008.

- SHM No. 264/ Langkap atas nama 1. Haji Cholidin B Chaeron 2. Hajjah Jurotun BN Jalil

SHM ini telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan peringkat I sebagaimana SHT No 00392/2008 tanggal 14 Maret 2008 berdasarkan APHT No. 37/HT/KDW/I/2008 tanggal 21 Februari 2008.

- SHM No. 140/ Langkap atas nama 1. Cholidin 2. Zurotun

SHM ini telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan peringkat I sebagaimana SHT No 00392/2008 tanggal 14 Maret 2008 berdasarkan APHT No. 37/HT/KDW/I/2008 tanggal 21 Februari 2008.

- SHM No. 262/ Langkap atas nama 1. H.Cholidin 2. Hj. Jurotun

SHM ini telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan peringkat I sebagaimana SHT No 00392/2008 tanggal 14 Maret 2008 berdasarkan APHT No. 37/HT/KDW/I/2008 tanggal 21 Februari 2008.



- SHM No. 878/ Pakisputih atas nama Haji Cholidin

SHM ini telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan peringkat I sebagaimana SHT No 00392/2008 tanggal 14 Maret 2008 berdasarkan APHT No. 37/HT/KDW/I/2008 tanggal 21 Februari 2008.

- SHM No. 739/ Pakisputih atas nama Cholidin Bin Chaeron dan Masduki

SHM ini telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan peringkat I sebagaimana SHT No 01131/2012 tanggal 10 Mei 2012 berdasarkan APHT No. 55 /2012 tanggal 21 Maret 2012.

- SHM No, 69/ Langkap

Dengan demikian terlihat jelas bahwa pengikatan atas agunan kredit tersebut adalah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

8. Bahwa dalam perkembangannya Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban pada Tergugat sesuai yang diperjanjikan.

Hal ini terbukti dengan adanya surat-surat peringatan yang telah dikirimkan Tergugat kepada Penggugat sebagai berikut :

1. Surat No. B 3679/KC-VIII/ADK/01/2012 tanggal 24 Oktober 2011 perihal Peringatan I.
2. Surat No. 293 KC-VIII/ADK/01/2012 tanggal 19 Januari 2012 perihal Peringatan II.
3. Surat No. B 476 KC-VIII/ADK/02/2012 tanggal 06 Februari 2012 perihal Peringatan III/ Terakhir.

9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat telah dapat dikategorikan sebagai wanprestasi/ cidera janji karena tidak memenuhi kewajibannya sesuai kesepakatan dalam perjanjian.

Dengan demikian, Tergugat telah memiliki hak dan kewenangan untuk dapat melakukan parate eksekusi. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Beserta Benda-benda yang berkaitan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tanah, yang menyatakan bahwa “Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

10. Bahwa dalam rangka persiapan lelang atas agunan kredit tersebut, telah dilakukan pengumuman rencana lelang baik yang ditempel di papan pengumuman/ selebaran maupun yang diumumkan melalui surat kabar. Disamping itu, Tergugat juga telah mengirimkan surat pemberitahuan kepada yang bersangkutan perihal rencana lelang sesuai dengan surat No.B. 528/KC-VIII/ADK/02/2012 tanggal 09 Februari 2012 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang.

11. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang pada tanggal 23 Februari 2012 sesuai No. B. 528/KC-VIII/ADK/02/2012 tanggal 09 Februari 2012 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang. Penggugat menemui Tergugat dan sepakat dan mufakat untuk membuat Akta Perjanjian Penyelesaian Kredit sebagaimana Akta Notariil Perjanjian Penyelesaian Kredit No. 3 tanggal 1 Maret 2012.

12. Bahwa Penggugat kembali tidak melakukan kewajibannya sesuai Akta Notariil Perjanjian Penyelesaian Kredit No. 3 tanggal 1 Maret 2012 kepada Tergugat. Sehingga sesuai salah satu klausulnya maka perjanjian tersebut batal/ tidak berlaku dan kembali kepada perjanjian kredit semula. Oleh karena itu Tergugat kembali melayangkan surat kepada Penggugat surat No. 2360/KC-VIII/ADK/06/2012 tanggal 12 Juni 2012 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang.

13. Bahwa setelah melalui proses persiapan lelang sebagaimana tersebut dengan bantuan Turut Tergugat pada tanggal 5 Juli 2012, dengan hasil SHM-SHM agunan kredit tersebut tidak laku terjual lelang.

14. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita butir 4 gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat diharuskan membayar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan diwajibkan membayar Rp 1.500.000, (satu juta lima ratus ribu rupiah). Hal yang dilakukan oleh Penggugat tersebut memutarbalikan fakta yang ada dan menunjukkan bahwa Penggugat bukan debitur yang beritikad baik. Dapat Tergugat sampaikan bahwa uang sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) tersebut dipergunakan oleh Penggugat untuk membayar kewajibannya sesuai

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dengan Akta Notariil Perjanjian Penyelesaian Kredit No.3 tanggal 1 Maret 2012, dan atas pembayaran uang sebesar itu Penggugat melakukan penarikan SHM No.69/Langkap.

Selain itu pembayaran Rp 1.500.000,- (Satu juta lima ratus ribu rupiah) tersebut dipergunakan untuk melakukan pembayaran terhadap penarikan pengumuman lelang yang terbit pada surat kabar harian tanggal, dan bukan kepada Tergugat.

15. Bahwa Tergugat menolak posita butir 5 gugatan Penggugatan. Hal tersebut sangatlah mengada-ada dan tidak ada dasarnya sama sekali. Telah Tergugat sampaikan diawal bahwasanya Tergugat dengan bantuan Turut Tergugat tetap menjadwalkan agenda/ pengumuman kedua lelang eksekusi Hak Tanggungan dikarenakan Penggugat telah wanprestasi terhadap perjanjian Akta Notariil Perjanjian Penyelesaian Kredit No. 3 tanggal 1 Maret 2012 sehingga perjanjian tersebut menjadi batal dan kembali ke perjanjian sebelumnya.

Adapun alasan Penggugat yang akan melakukan “penjualan sendiri” adalah alasan yang dibuat-buat karena Tergugat telah memberi waktu yang cukup kepada Penggugat namun ternyata tidak ditanggapi dengan baik oleh Penggugat.

16. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil butir 6 dan 7 petitum butir 3 gugatan Penggugat terkait penentuan harga limit lelang yang ditentukan oleh Tergugat tidak sesuai dengan standart nilai harga pasaran. Hal tersebut hanyalah interpretasi Penggugat yang tidak berdasar yuridis sama sekali. Dalam hal menentukan harga limit lelang telah dilaksanakan dengan benar dan didasarkan pada data yang benar, akurat dan dapat dipertanggungjawabkan.

Sebagaimana Pasal 35 ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa “Penetapan Harga Limit menjadi tanggung jawab Penjual/ Pemilik Barang”.

Penggunaan frasa “Penjual / pemilik Barang” dapat dibaca dan diartikan sebagai penjual atau pemilik barang, sehingga dalam hal ini dapat ditentukan secara sepihak oleh pihak penjual (Tergugat) dan secara yuridis tidak ada satu ketentuanpun yang mengatur penentuan harga limit lelang berdasarkan kesepakatan penjual dan pemilik barang.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tidak ada satu ketentuanpun yang dilanggar oleh Tergugat dan tidak ada perbuatan Tergugat yang merugikan Penggugat sehingga Tergugat tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum.

17. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita butir 8 gugatan Penggugat. Bahwasannya pembayaran Rp 1.500.000,- (Satu juta lima ratus ribu rupiah) tersebut guna kepentingan Penggugat sendiri yaitu membayar kepada media cetak untuk pengumuman penarikan SHM-SHM agunan kredit dari rencana jadwal lelang 23 Februari 2012 dan bukan membayar kepada Tergugat. Dan alasan Penggugat yang merasa dirugikan secara materiil adalah alasan yang tidak mendasar sama sekali, yang ada malah sebaliknya, Penggugat yang merugikan Tergugat karena tidak melakukan kewajibannya.

18. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita butir 9 dan petitum butir 2. Adapun yang menjadi penolakan adalah atas SHM-SHM agunan kredit tersebut telah dijadikan agunan kredit kepada Tergugat dan telah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan oleh pejabat yang berwenang, sehingga permintaan untuk dilakukan sita jaminan terhadap tanah tersebut sangatlah tidak layak untuk dikabulkan.

Hal ini tegas dinyatakan dalam Himpunan Tanya Jawab tentang Hukum Perdata yang diterbitkan Mahkamah Agung RI Cetakan II tahun 1986 yang menyatakan bahwa "Sita Jaminan Atas barang yang sudah lebih dahulu dijaminakan pada pihak lain, baik secara fiduciare maupun secara hipotik harus ditolak".

Selanjutnya sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 yang merupakan yurisprudensi dengan tegas juga menyatakan bah : "Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia tidak dapat dikenakan consevatoir beslag".

19. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil petitum Penggugat butir 4 alasan tersebut sangat tidak layak untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim. Hal tersebut dikarenakan dalam melaksanakan lelang, Tergugat dengan bantuan Turut Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku yaitu UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



yang berkaitan dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

20. Bahwa Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas telah cukup jelas bahwa tidak ada satupun alasan maupun dasar hukum untuk menyatakan bahwa Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum, sehingga seluruh posita dan petitum gugatan Para Penggugat harus ditolak.

M a k a : Berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, terlihat bahwa Penggugat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar hukum yang jelas dalam mengajukan gugatan ini. Oleh karena itu Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan jawaban yang diterima di persidangan pada tanggal 14 Nopember 2012 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat membantah dan menolak semua pendapat, seluruh dalil-dalil Penggugat, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi Gugatan Prematur
- 0 Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah sehubungan dengan lelang eksekusi yang dilaksanakan pada tanggal 23 Februari 2012 dan pada tanggal 05 Juli 2012 terhadap objek perkara a quo berupa :
 - a) Tanah dan Bangunan SHM No. 69 yang terletak di desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
 - b) Tanah dan Bangunan SHM No. 739 yang terletak di Desa Pakisputih Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
 - c) Tanah dan Bangunan SHM No. 89 yang terletak di Desa Tosaran Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan



- d) Tanah dan Bangunan SHM No. 87 yang terletak di Desa Tosaran Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
 - e) Tanah SHM No. 170 yang terletak di Desa Langkah Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
 - f) Tanah SHM No. 172 yang terletak di Desa Langkah Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
 - g) Tanah dan Bangunan SHM No. 739 yang terletak di Desa Pakisputih Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
 - h) Tanah dan Bangunan SHM No. 262 yang terletak di Desa Langkah Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
 - i) Tanah dan Bangunan SHM No. 140 yang terletak di Desa Langkah Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
 - j) Tanah dan Bangunan SHM No. 264 yang terletak di Desa Langkah Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
 - k) Tanah SHM No. 526 yang terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan
 - l) Tanah SHM No. 632 yang terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan
 - m) Tanah SHM No. 633 yang terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan
- 0 Bahwa lelang pertama rencananya akan dilaksanakan pada tanggal 23 Februari 2012 kemudian dibatalkan oleh pihak Tergugat dalam Surat Pernyataan Pembatalan tertanggal 22 Februari 2012, oleh karena tidak memenuhi ketentuan pada Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.03/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 1 Bahwa kemudian pada tanggal 25 Juni 2012 Penggugat mengajukan gugatan atas penjualan lelang eksekusi objek dalam perkara a quo, dimana lelang tersebut tidak pernah terjadi dan oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa gugatan ini terlampaui, maka sudah selayaknya gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo.
3. Eksepsi Gugatan Gugur



- a. Bahwa gugata yang diajukan Penggugat, yaitu setelah adanya Surat Pernyataan Pembatalan tertanggal 22 Februari 2012 yang diterbitkan oleh pihak Tergugat.
- b. Bahwa gugatan Penggugat sudah selayaknya gugur oleh karena keinginan Penggugat yang tertuang dalam gugatannya mengenai pembatalan lelang telah tercapai sebelum diajukannya gugatan ini.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, serta memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan menerima eksepsi Tergugat.

4. Eksepsi dilatoir (dilatoria exceptie)

Atas gugatannya untuk lelang kedua yang dilaksanakan pada tanggal 05 Juli 2012 kami sampaikan sebagai berikut :

Bahwa Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat sebagai penjualan di muka umum, untuk menjual barang jaminan kredit macet in casu objek perkara ternyata tidak laku atau tidak menghasilkan beralihnya status kepemilikan atas objek perkara.

Atas pelaksanaan lelang ini tidak ada yang mengajukan penawaran.

Gugatan Penggugat belum dapat dikabulkan, dengan kata lain gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan karena masih prematur (terlampau dini), karena jelas bahwa objek masih tetap / tidak berpindah tangan, artinya tidak ada jual beli secara lelang, Turut Tergugat tidak berhasil menjual objek. Bagaimana mungkin Turut Tergugat menjadi Turut Tergugat atas perbuatan yang tidak pernah dilakukannya.

Berdasarkan uraian uraian tersebut, sangat cukup berdasar apabila Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, dan Turut Tergugat



menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa Turut Tergugat menolak semua dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya dan Turut Tergugat tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat.
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Turut Tergugat adalah sehubungan dengan tindakan Turut Tergugat yang akan melakukan pevelangan Hak Tanggungan berupa :
 - a) Tanah dan Bangunan SHM No. 69 yang terletak di desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
 - b) Tanah dan Bangunan SHM No. 739 yang terletak di Desa Pakisputih Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
 - c) Tanah dan Bangunan SHM No. 89 yang terletak di Desa Tosaran Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
 - d) Tanah dan Bangunan SHM No. 87 yang terletak di Desa Tosaran Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
 - e) Tanah SHM No. 170 yang terletak di Desa Langkah Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
 - f) Tanah SHM No. 172 yang terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
 - g) Tanah dan Bangunan SHM No. 739 yang terletak di Desa Pakisputih Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
 - h) Tanah dan Bangunan SHM No. 262 yang terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
 - i) Tanah dan Bangunan SHM No. 140 yang terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
 - j) Tanah dan Bangunan SHM No. 264 yang terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan



- k) Tanah SHM No. 526 yang terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan
- l) Tanah SHM No. 632 yang terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan
- m) Tanah SHM No. 633 yang terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan

Bahwa perlu Turut Tergugat tegaskan, pevelangan a quo merupakan permohonan Tergugat berdasarkan surat Tergugat Nomor : B 2037 KC.VIII/ADK/05/2012 tanggal 31 Mei 2012 perihal Permohonan Lelang, yang berdasarkan :

- Sertifikat Hak Tanggungan No. 00442/2001, 559/2004
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 76/APHT/KDW/XII/2004 tanggal 22 Juli 2004

4. Bahwa pevelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 76/APHT/KDW/XII/ 2004 tanggal 22 Desember 2004 yang berbunyi :

“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;



- e. Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang debitur tersebut di atas; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

5. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a quo adalah pelelangan yang dilakukan atas permintaan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pekalongan in casu Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan sebagaimana ditegaskan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sreta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Dengan demikian, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pekalongan in casu Tergugat selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan a quo Turut Tergugat sebagai pejabat penjual lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Tergugat.

6. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan 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 dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

7. Bahwa setelah dokumen persyaratan lelang seperti apa yang dimaksud dalam Pasal 6 butir 5 Peraturan Direktorat Jenderal No : PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dipenuhi oleh Turut Tergugat yaitu :

- a. Salinan / fotokopi Perjanjian Kredit
- b. Salinan / fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan
- c. Salinan / fotokopi Perincian hutang / jumlah kewajiban debitur
- d. Salinan / fotokopi bukti debitur wan prestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari kreditur
- e. Asli/fotokopi bukti kepemilikan hak
- f. Surat pernyataan dari Kreditur selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan
- g. Salinan / fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan,

Maka Kepala KPKNL Pekalongan mengeluarkan Surat perihal Penetapan Hari / Tanggal Lelang dengan Surat No : S-741/WKN.09/KNL.04/2012 tanggal 05 Juni 2012.

8. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil/alasan Peggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan eksekusi lelang hak tanggungan atas nama Cholidin yang dilaksanakan oleh Tergugat dan Turut Tergugat batal demi hukum serta menghukum membayar biaya perkara menurut ketentuan.



9. Bahwa dalil/alasan tersebut adalah tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo karena jelas tidak ada satupun perbuatan dari Turut Tergugat yang merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
10. Bahwa Tergugat dengan tegas menyatakan bahwa dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya khususnya terhadap lelang objek perkara a quo, mulai dari penerimaan permintaan lelang dari Turut Tergugat sampai dengan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian sangatlah tidak berdasarkan hukum apabila Penggugat mendalilkan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Turut Tergugat yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepatutnya dalil/alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batang berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Turut Tergugat cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menolak permohonan Penggugat untuk melaksanakan putusan ini terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad);
- Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Apabila Majelis Hakim tidak berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas Jawaban tersebut diatas Penggugat mengajukan Replik tertulis tanggal 19 Nopember 2012, sedangkan Tergugat, dan Turut Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 10 Desember 2012 yang untuk singkatnya dianggap dikutip dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan foto copy surat-surat bukti yang diberi materai cukup dan dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dan sah menurut hukum yakni sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Keterangan Nomor : 107/DS/VI/2012 tertanggal 25 Juni 2012 yang menerangkan taksiran harga Tanah/bangunan SHM Nomor 738 luas 255 meter persegi a.n CHOLIDIN dan MASDUKI terletak di Desa Pakisputih Kec. Kedungwuni Kab. Pekalongan diterbitkan oleh Desa Pakisputih ditanda tangani oleh Kepala Desa Pakis Putih, (bukti P.1) ;
2. Foto copy Surat Keterangan Nomor : 107/DS/VI/2012 tertanggal 26 Juni 2012 yang menerangkan taksiran harga Tanah/bangunan SHM Nomor 878 luas 273 meter persegi a.n Haji CHOLIDIN bin SAERAN terletak di Desa Pakisputih Kec. Kedungwuni Kab. Pekalongan diterbitkan oleh Desa Pakisputih ditanda tangani oleh Kepala Desa Pakis Putih, (bukti P.2) ;
3. Foto copy Surat Keterangan Nomor : 130/VI/2012 tertanggal 27 Juni 2012 yang menerangkan taksiran harga Tanah/bangunan SHM Nomor 262 luas 44 meter persegi a.n ZUROTUN dan AZIZ terletak

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



di Desa Langkap Kec. Kedungwuni Kab. Pekalongan diterbitkan oleh Desa Langkap ditanda tangani oleh Kepala Desa Langkap, (bukti P.3) ;

4. Foto copy Surat Keterangan Nomor : 130/VI/2012 tertanggal 27 Juni 2012 yang menerangkan taksiran harga Tanah/bangunan SHM Nomor 172 luas 108 meter persegi a.n H. CHOLIDIN bin SAERAN terletak di Desa Langkap Kec. Kedungwuni Kab. Pekalongan diterbitkan oleh Desa Langkap ditanda tangani oleh Kepala Desa Langkap, (bukti P.4) ;
5. Foto copy Surat Keterangan Nomor : 130/VI/2012 tertanggal 27 Juni 2012 yang menerangkan taksiran harga Tanah SHM Nomor 264 luas 83 meter persegi a.n CHOLIDIN dan ZURUTUN terletak di Desa Langkap Kec. Kedungwuni Kab. Pekalongan diterbitkan oleh Desa Langkap ditanda tangani oleh Kepala Desa Langkap, (bukti P.5) ;
6. Foto copy Surat Keterangan Nomor : 131/VI/2012 tertanggal 27 Juni 2012 yang menerangkan taksiran harga Tanah SHM Nomor 140 luas 91 meter persegi a.n CHOLIDIN dan ZURUTUN terletak di Desa Langkap Kec. Kedungwuni Kab. Pekalongan diterbitkan oleh Desa Langkap ditanda tangani oleh Kepala Desa Langkap, (bukti P.6) ;
7. Foto copy Surat Keterangan Nomor : 93/04/VI/2012 tertanggal 30 Juni 2012 yang menerangkan taksiran harga Tanah SHM Nomor 386 luas 1370 meter persegi a.n CHOLIDIN terletak di Desa Galang Pengampon Kec. Wonopringgo Kab. Pekalongan diterbitkan oleh Desa Galang Pengampon ditanda tangani oleh Kepala Desa Galang Pengampon, (bukti P.7) ;
8. Foto copy Surat Keterangan Nomor : 93/04/VI/2012 tertanggal 30 Juni 2012 yang menerangkan taksiran harga Tanah SHM Nomor 526 luas 1485 meter persegi a.n CHOLIDIN dan ZURUTUN terletak di Desa Galang Pengampon Kec. Wonopringgo Kab.



Pekalongan diterbitkan oleh Desa Galang Pengampon ditanda tangani oleh Kepala Desa Galang Pengampon, (bukti P.8) ;

9. Foto copy Surat Keterangan Nomor : 93/04/VI/2012 tertanggal 30 Juni 2012 yang menerangkan taksiran harga Tanah SHM Nomor 633 luas 840 meter persegi a.n CHOLIDIN terletak di Desa Galang Pengampon Kec. Wonopringgo Kab. Pekalongan diterbitkan oleh Desa Galang Pengampon ditanda tangani oleh Kepala Desa Galang Pengampon, (bukti P.9) ;
10. Foto copy Surat Keterangan Nomor : 593/99/VI/2012 tanpa tanggal yang menerangkan taksiran harga Tanah SHM Nomor 87 luas 791 meter persegi a.n NURJAMAN terletak di Desa Tosaran Kec. Kedungwuni Kab. Pekalongan diterbitkan oleh Desa Tosaran ditanda tangani oleh Kepala Desa Tosaran, (bukti P.10) ;
11. Foto copy Surat Keterangan tanpa Nomor tanpa tanggal yang pada pokoknya menerangkan taksiran harga Tanah SHM Nomor 89 luas 306 meter persegi a.n NURJAMAN terletak di Desa Tosaran Kec. Kedungwuni Kab. Pekalongan diterbitkan oleh Desa Tosaran ditanda tangani oleh Kepala Desa Tosaran, (bukti P.11) ;
12. Foto copy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Nomor : B.2789/KC-VII/ADK/07/2012 tertanggal 17 Juli 2012 dari PT.BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Pekalongan (bukti P.12) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat mengajukan foto copy surat-surat bukti yang diberi materai cukup dan dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dan sah menurut hukum, yakni sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Perjanjian Kredit No. 23/KC-VII/10/96 tanggal 30 Oktober 1996 yang telah dilegalisir oleh Aminuddin, Sarjana Hukum, Notaris di Pekalongan, pada tanggal yang sama dengan Nomor 4908/L/X/1996 (Bukti T.1) ;
2. Foto copy Surat Perjanjian Perpanjangan Kredit tanggal 28 Oktober 1997 yang telah dilegalisir oleh Doktorandus Sutjahjo Srudji, Sarjana Hukum,



- Notaris, pada tanggal yang sama dengan Nomor 490/1997/L satu-satunya (Bukti T.2) ;
3. Foto copy Surat Perjanjian Perpanjangan Kredit tanggal 28 Oktober 1998 yang telah dilegalisir oleh Doktorandus Sutjahjo Srudji, Sarjana Hukum, Notaris, pada tanggal yang sama dengan Nomor 890/1998/L satu-satunya (Bukti T.3) ;
 4. Foto copy Surat Perjanjian Perpanjangan Kredit tanggal 28 Oktober 1999 yang telah dilegalisir oleh Doktorandus Sutjahjo Srudji, Sarjana Hukum, Notaris, pada tanggal yang sama dengan Nomor 1309/1999/L satu-satunya (Bukti T.4) ;
 5. Foto copy Akta Notariil Perjanjian Perpanjangan dan Penambahan Kredit No. 12 tanggal 30 Oktober 2000 (Bukti T.5) ;
 6. Foto copy Akta Notariil Perjanjian Penambahan Kredit, Penambahan Jaminan dan Perubahan Jangka waktu No.5 tanggal 11 Desember 2001 (Bukti T.6) ;
 7. Foto copy Surat Perjanjian Perpanjangan Kredit tanggal 24 Desember 2002 yang telah dilegalisir oleh Ida Putra Radjikan, Sarjana Hukum, Notaris di Pekalongan, pada tanggal yang sama dengan Nomor 68/XII/2002/L rangkap dua (Bukti T.7) ;
 8. Foto copy Akta Notariil Perjanjian Penambahan Kredit, Penambahan Debitur Jaminan dan Perpanjangan Kredit No. 109 tanggal 25 Juli 2003 (Bukti T.8) ;
 9. Foto copy Akta Notariil Perjanjian Kredit dan Perpanjangan Kredit No. 135 tanggal 22 Juli 2004 (Bukti T.9) ;
 10. Foto copy Surat Perjanjian Perpanjangan Kredit tanggal 22 Juli 2005 yang telah di Gwaarmerkt oleh Aminudin, Sarjana Hukum, Notaris di Pekalongan, pada tanggal yang sama dengan Nomor 23289/W/VII/2005/ rangkap dua (Bukti T.10) ;
 11. Foto copy Surat Perjanjian Perpanjangan Kredit No. B.205/KC.VIII/ADK/07/2006 tanggal 21 Juli 2006 yang telah di Gwaarmerkt oleh Aminudin, Sarjana Hukum, Notaris di Pekalongan, pada tanggal yang sama Nomor. Reg. 2250/2006/rangkap dua (Bukti T.11) ;
 12. Foto copy Akta Notariil Perjanjian Perpanjangan Kredit No. 46 tanggal 20 Juli 2007 (Bukti T.12) ;



13. Foto copy Akta Notariil Perjanjian Perpanjangan dan Penambahan Kredit dan Perubahan Debitur Nomor. 16 tanggal 21 Juli 2008 (Bukti T.13) ;
14. Foto copy Akta Notariil Perjanjian Perpanjangan Kredit No. 16 tanggal 22 Juli 2009 (Bukti T.14) ;
15. Foto copy Surat Perjanjian Perpanjangan Kredit No. B.129/KC.VIII/ADK/07/2010 tanggal 7 Juli 2010 yang telah dilegalisir oleh Aminudin, Sarjana Hukum, Notaris di Pekalongan, pada tanggal yang sama No. Leg. 1340/2010/rangkap dua (Bukti T.15) ;
16. Foto copy Akta Notariil Penyelesaian Kredit No. 3 tgl. 1 Maret 2012 (Bukti T.16) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat mengajukan foto copy surat-surat bukti yang diberi materai cukup dan dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dan sah menurut hukum, yakni sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Pernyataan Pembatalan tertanggal 22 February 2012 yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang KPKNL Pekalongan (bukti TT.I.) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 15 Januari 2013 sedang Tergugat tidak mengajukan kesimpulan dan Turut Tergugat mengajukan kesimpulan tertanggal 15 Januari 2013 ;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada hal-hal lain yang perlu diajukan, maka akhirnya kedua belah pihak pohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara persidangan dianggap turut termuat dan tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam Gugatan di atas;

Menimbang, bahwa dari fakta dan keadaan yang terungkap di persidangan, terdapat fakta yang tidak dibantah oleh para pihak, yaitu:



- Bahwa Penggugat mengajukan Kredit Modal Kerja (KMK) melalui / kepada Tergugat untuk pertama kalinya sekira tahun 1996 dengan Jaminan berupa 1 (satu) bidang Tanah dan Bangunan SHM No. 69 Luas tanah 150 m² a.n. 1. CHOLIDIN Bin CHOERON 2. JUROTUN Binti JALIL terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan dan 1(satu) bidang tanah dan bangunan SHM Nomor 739 luas tanah 255 m² a.n. 1. CHOLIDIN 2. MASDUKI terletak di Desa Pakisputih Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan, pada saat itu diberikan pinjaman sebesar Rp 35.000.000,00 (Tiga puluh lima juta rupiah) dan ditingkatkan lagi menjadi kurang lebih Rp 70.000.000,00 (Tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa Penggugat selama kurun waktu peminjaman dari tahun 1966 s/d 1999 berjalan lancar, kemudian sekira tahun 1999 Penggugat mengajukan permohonan penambahan modal kerja kepada Tergugat dengan plafon pinjaman sebesar Rp 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) dengan menambah jaminan hak tanggungan yaitu : 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor : 89 luas tanah 306 m² a.n NUR ZAMAN terletak di Desa Tosaran Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan dan 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor : 87 luas tanah 791 m² a.n NUR ZAMAN terletak di Desa Tosaran Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- Bahwa untuk menambah modal kerja Penggugat mengajukan permohonan penambahan modal kerja oleh Tergugat dikabulkan pinjaman pokok sebesar kurang lebih Rp. 700.000,00 (Tujuh ratus ribu rupiah), dengan Agunan / Objek Jaminan Hak Tanggungan seluruhnya sebagai berikut :
 - a. 1 (satu) bidang Tanah dan Bangunan SHM No. 69 Luas tanah 150 m² a.n. 1. CHOLIDIN Bin CHOERON 2. JUROTUN Binti JALIL terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
 - b. 1(satu) bidang tanah dan bangunan SHM Nomor 739 luas tanah 255m² a.n. 1. CHOLIDIN 2. MASDUKI terletak di Desa Pakisputih Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;



- c. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor : 89 luas tanah 306m² a.n NUR ZAMAN terletak di Desa Tosaran Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- d. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor : 87 luas tanah 791m² a.n NUR ZAMAN terletak di Desa Tosaran Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
- e. 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 170 luas 70 m² a.n JURROTUN Binti JALIL terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- f. 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 172 luas tanah 108m² a.n 1. CHOLIDIN Bin CHOERON 2. JURROTUN Binti JALIL terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- g. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 878 luas tanah 273m² a.n Haji CHOLIDIN terletak di Desa Pakisputih Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- h. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 262 luas tanah 44m² a.n 1. H. CHOLIDIN 2. Hj. JURROTUN terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- i. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 140 luas tanah 91m² a.n 1. CHOLIDIN 2. JURROTUN terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- j. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 264 luas tanah 89m² a.n 1. H. CHOLIDIN Bin CHAERUN 2. Hj. JURROTUN Binti JALIL terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
- k. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 526 luas tanah 1485m² a.n 1. H. CHOLIDIN 2. Hj. JURROTUN terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan;
- l. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 386 luas tanah 1485m² a.n 1. H. CHOLIDIN 2. Hj. JURROTUN terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan;



- m. 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 632 luas tanah 1410m² a.n H. CHOLIDIN terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringo Kabupaten Pekalongan;
- n. 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 633 luas tanah 840m² a.n H. CHOLIDIN terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringo Kabupaten Pekalongan;
- Bahwa karena sesuatu hal Penggugat mengalami kesulitan dalam pembayaran pinjaman / kredit modal usaha kepada Tergugat, sehingga Tergugat melayangkan surat nomor : B.528 / KC – VIII / ADK / 02 / 2012 tentang : Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang tertanggal 09 Pebruari 2012 untuk pelaksanaan lelang tanggal 23 Pebruari 2012 dengan perantaraan Turut Tergugat, adapun Objek Jaminan Hak Tanggungan yang akan dilakukan lelang adalah sebagai berikut :
 - a. 1 (satu) bidang Tanah dan Bangunan SHM No. 69 Luas tanah 150 m² a.n. 1. CHOLIDIN Bin CHOERON 2. JURROTUN Binti JALIL terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
 - b. 1(satu) bidang tanah dan bangunan SHM Nomor 739 luas tanah 255m² a.n. 1. CHOLIDIN 2. MASDUKI terletak di Desa Pakisputih Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
 - c. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor : 89 luas tanah 306m² a.n NUR ZAMAN terletak di Desa Tosaran Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
 - d. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor : 87 luas tanah 791m² a.n NUR ZAMAN terletak di Desa Tosaran Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
 - e. 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 170 luas 70 m² a.n JURROTUN Binti JALIL terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
 - f. 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 172 luas tanah 108m² a.n 1. CHOLIDIN Bin CHOERON 2. JURROTUN Binti JALIL terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;



- g. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 878 luas tanah 273m² a.n Haji CHOLIDIN terletak di Desa Pakisputih Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
 - h. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 262 luas tanah 44m² a.n 1. H. CHOLIDIN 2. Hj. JURUTUN terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
 - i. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 140 luas tanah 91m² a.n 1. CHOLIDIN 2. JURUTUN terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
 - j. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 264 luas tanah 89m² a.n 1. H. CHOLIDIN Bin CHAERUN 2. Hj. JURUTUN Binti JALIL terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan;
 - k. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 526 luas tanah 1485m² a.n 1. H. CHOLIDIN 2. Hj. JURUTUN terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan;
 - l. 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan SHM Nomor 386 luas tanah 1485m² a.n 1. H. CHOLIDIN 2. Hj. JURUTUN terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan;
 - m. 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 632 luas tanah 1410m² a.n H. CHOLIDIN terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan;
 - n. 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 633 luas tanah 840m² a.n H. CHOLIDIN terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan;
- Bahwa lelang pertama yang rencananya dilaksanakan pada tanggal 23 Februari 2012 kemudian dibatalkan oleh pihak Tergugat dalam Surat Pernyataan Pembatalan tertanggal 22 Februari 2012, oleh karena tidak memenuhi ketentuan pada Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.03/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Gugatan Prematur:

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah sehubungan dengan lelang eksekusi yang dilaksanakan pada tanggal 23 Februari 2012 dan pada tanggal 05 Juli 2012 terhadap objek perkara a quo berupa :

1. Tanah dan Bangunan SHM No. 69 yang terletak di desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
2. Tanah dan Bangunan SHM No. 739 yang terletak di Desa Pakisputih Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
3. Tanah dan Bangunan SHM No. 89 yang terletak di Desa Tosaran Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
4. Tanah dan Bangunan SHM No. 87 yang terletak di Desa Tosaran Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
5. Tanah SHM No. 170 yang terletak di Desa Langkah Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
6. Tanah SHM No. 172 yang terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
7. Tanah dan Bangunan SHM No. 739 yang terletak di Desa Pakisputih Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
8. Tanah dan Bangunan SHM No. 262 yang terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
9. Tanah dan Bangunan SHM No. 140 yang terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan



10. Tanah dan Bangunan SHM No. 264 yang terletak di Desa Langkap Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan
11. Tanah SHM No. 526 yang terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan
12. Tanah SHM No. 632 yang terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan
13. Tanah SHM No. 633 yang terletak di Desa Galangpengampon Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan

Bahwa lelang pertama yang rencananya dilaksanakan pada tanggal 23 Februari 2012 kemudian dibatalkan oleh pihak Tergugat dalam Surat Pernyataan Pembatalan tertanggal 22 Februari 2012, oleh karena tidak memenuhi ketentuan pada Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.03/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Bahwa kemudian pada tanggal 25 Juni 2012 Penggugat mengajukan gugatan atas penjualan lelang eksekusi objek dalam perkara a quo, dimana lelang tersebut tidak pernah terjadi dan oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa gugatan ini terlampaui dini, maka sudah selayaknya gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, berdasarkan fakta yang tidak dibantah oleh kedua belah pihak, berdasarkan replik penggugat yang tidak membantah jawaban dari tergugat tentang belum terjadinya lelang, maka pelelangan terhadap obyek sengketa tersebut tidak terjadi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan atas penjualan lelang eksekusi objek dalam perkara a quo, dimana lelang tersebut tidak pernah terjadi, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara;



Mengingat Pasal 136 HIR, Pasal-Pasal dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 696.000,- (Enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan pada hari : Rabu, tanggal 30 Januari 2013 oleh kami, LULUK WINARKO, SH selaku Hakim Ketua, MASDUKI, SH. dan INDRIANI, SH.M.Kn. sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : Selasa, tanggal 05 Februari 2013 oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh NUR ROCHMAN Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. MASDUKI, SH.

LULUK WINARKO, SH.

2. INDRIANI, SH.M.Kn.

Panitera Pengganti,

NUR ROCHMAN



Perincian biaya :

1. Biaya Administrasi..... : Rp. 30.000,-
 2. Biaya Proses : Rp. 50;.000,-
 3. Panggilan : Rp. 600.000,-
 4. Biaya PNBP : Rp. 5.000,-
 5. Redaksi..... : Rp. 5.000,-
 6. Meterai..... : Rp. 6.000,-
- Jumlah ----- : Rp. 696.000,-
(Enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) ;